



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISIDE SPE S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

avv. Paola Pozzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)

PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a BARZANO' Via Monsignor Colli 9/E, della superficie commerciale di **337,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa singola con annessa area di pertinenza inserita nel complesso denominato "Condominio La Pineta". L'immobile si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano terra ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, salotto, due camere, due bagni, guardaroba, disimpegno, ripostiglio e tre portici; al piano interrato ampio locale deposito/cantina, ripostiglio, lavanderia, cantina, centrale termica, bagno, disimpegno ed intercapedine accessibile; al piano primo disimpegno, camera e bagno. E' annessa area di pertinenza a giardino al piano terra.

Si segnala che il sedime effettivo del giardino ricade in parte su mappali non oggetto di pignoramento pertanto, sarà compresa nella vendita e nella stima soltanto l'area al mappale 4034.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4034 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLLI n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 20/2021)  
Coerenze: coerenze da Nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: mappale 4037, mappale 271, mappale 1910, mappale 1911, altro foglio catastale su due lati.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

**B** box doppio a BARZANO' Via Monsignor Colli 9/E, della superficie commerciale di **87,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampio box di pertinenza dell'abitazione e sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4034 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLLI n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 20/2021)  
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 2, terrapieno, corsello per accesso al piano interrato, terrapieno, altra unità immobiliare al sub. 2

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	424,41 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.022,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.319,38
Data della valutazione:	09/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **legale** attiva, stipulata il 29/07/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 101075/134 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a LECCO ai nn. 12152/2393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193.

Importo ipoteca: € 213.984,16.

Importo capitale: € 106.992,08.

La formalità è riferita solamente a mappale 4034 subalterno 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 633 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a LECCO ai nn. 13661/1972, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 3.200,00.

Importo capitale: € 1.640,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 78 di repertorio, iscritta il 07/07/2022 a LECCO ai nn. 11392/1651, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 163.777,36.

Importo capitale: € 133.963,40

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1073 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a LECCO ai nn. 8935/6753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.295,95

Millesimi condominiali: 204/681

Ulteriori avvertenze:

Si segnala la comunione delle rete fognaria con condivisione delle spese; sono presenti servitù di passo come da atto di provenienza. L'accesso all'immobile avviene attraverso aree di proprietà di terzi con servitù come da atto di provenienza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1999), con atto stipulato il 15/10/1999 a firma di Francesco Brini ai nn. 36483/6609 di repertorio, registrato il 21/10/1999 a Merate ai nn. 1032 serie 1V, trascritto il 21/10/1999 a Lecco ai nn. 12769/8905.

Si rimanda all'atto di provenienza per le servitù attive e passive insistenti sugli immobili oggetto di pignoramento e sulle parti comuni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/10/1999), con atto stipulato il 10/10/1997 a firma di Giulio Donegana ai nn. 69993/10397 di repertorio, registrato il 20/10/1997 a Lecco ai nn. 1057 serie 1V, trascritto il 15/10/1997 a Lecco ai nn. 11951/7937

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che il compendio ricade in parte in fascia di rispetto cimiteriale.

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

Concessione edilizia **N. 14/97** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso con demolizione corpi accessori e costruzione n. 3 case e n. 1 casa unifamiliare, rilasciata il 24/04/1997 con il n. C.E. n. 14/97 P.E. n. 10/96 di protocollo.

Successiva voltura a IMMOBILIARE SERNOVELLA S.R.L.

Concessione edilizia **N. 25/98** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 14/97, rilasciata il 30/03/1998 con il n. C.E. n. 25/98 P.E. n. 57/97 di protocollo

Concessione edilizia **N. 43/98** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di seconda variante a Concessione Edilizia n. 14/97, rilasciata il 31/07/1998 con il n. C.E. n. 43/98 P.E. n. 68/97 di protocollo.

Successiva voltura al sig. Viganò Marco Duilio

Concessione edilizia **N. 70/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione boxes a piano interrato e modifiche interne in difformità alle Concessioni Edilizie n. 14/97 e n. 25/98, presentata il 26/06/1998 con il n. 7257 di protocollo, rilasciata il 24/12/1998 con il n. C.E. n. 70/98 P.E. n. 40/98 di protocollo

Concessione edilizia **N. 21/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 14/97 e successiva n. 25/98, rilasciata il 02/04/1999 con il n. C.E. n. 21/99 P.E. n. 72/98 di protocollo

Concessione edilizia **N. 35/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di seconda variante a Concessione Edilizia n. 14/97 e successiva n. 25/98, rilasciata il 16/06/1999 con il n. C.E. n. 35/99 P.E. n. 73/98 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria **N. 8045/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne eseguite in difformità, presentata il 19/07/1999, rilasciata il 03/08/1999 con il n. 8045/99 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 3/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di opere in difformità, rilasciata il 29/01/2001 con il n. C.E. n. 3/2001 P.E. n. 15/2000 di protocollo, agibilità del 10/05/2001.

Agibilità rilasciata in data 10/05/2001 con decorrenza dal 10/05/2001.

Denuncia di inizio attività **N. 87/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione tettoia in legno, presentata il 10/07/2002 con il n. 7060 di protocollo.

Denuncia di inizio attività presentata in data 10/07/2002 al prot. n. 7060, pratica catalogata con registro n. 87/02 e Pratica Edilizia n. 93/02

Autorizzazione allo scarico nello fognatura **N. 177/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di scarico in fognatura, presentata il 12/10/2007 con il n. 11469 di protocollo, rilasciata il 22/11/2007 con il n. prot. 13219 P.E. n. 177/2007 di protocollo

Permesso di costruire **N. 54/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa di 16 pannelli solari fotovoltaici sulla falsa a sud della copertura e 2 pannelli solari termici su struttura posta a sud dell'edificio, rilasciata il 11/08/2011 con il n. P.C. n. 54/2011 e P.E. n. 54/2011 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 19/01/2013, l'immobile ricade in zona in parte "Ambiti residenziali di completamento" ed in parte "Verde di rispetto ambientale ed ecologico". Si segnala porzione sottoposta a fascia di rispetto cimiteriale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità rilevate comportano aumenti di superficie e volume non sanabili; la regolarizzazione dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale. Le sanzioni e l'importo effettivo delle opere potranno essere determinati con precisione soltanto a seguito di definizione delle pratiche.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti difformità planimetriche e volumetriche nel piano primo sottotetto; in particolare lo stato rilevato ha dimensioni planimetriche maggiori rispetto allo stato assentito, oltre a presentare un ampliamento di superficie del locale ripostiglio nella zona del vuoto su soggiorno. La situazione non è regolarizzabile nello stato di fatto poichè comporta un aumento di superficie e volume non sanabile; dovrà essere dunque adeguata la situazione allo stato autorizzato mediante demolizione delle parti in eccedenza e ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino mediante demolizione ed adeguamento allo stato concessionato: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nella disposizione e nella posizione dei tavolati interni, in particolare è stata demolita una porzione del tavolato a divisione della cucina al piano terra e piccole modifiche nei tavolati al piano interrato. Si segnala inoltre che la basculante del box interrato è stata posizionata in una posizione differente a quanto indicato negli elaborati grafici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento delle sanzioni

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento delle sanzioni: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la tettoia presenta dimensioni ed ampliamenti diversi da quanto autorizzato. La situazione dovrà essere conformata agli elaborati grafici allegati all'apposita concessione mediante la rimozione e lo smaltimento delle porzioni in eccedenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento delle porzioni in eccedenza: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'area di pertinenza è stato realizzato uno scavo ed un basamento per la posa di piscina, oltre a muretti di contenimento ed opere connesse. La situazione non è sanabile in quanto si tratta di un'opera eseguita senza alcun titolo in fascia di rispetto cimiteriale; dovrà essere dunque ripristinata la situazione mediante rimozione e smaltimento dei manufatti, oltre al reinterro e ripristino delle quote originarie

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento dei manufatti, oltre al reinterro e ripristino delle quote originarie: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti difformità come descritto nel giudizio di conformità "edilizia"; nella variazione catastale dovrà essere raffigurata correttamente anche la tettoia in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di n. 2 planimetrie catastali in variazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di n. 2 planimetrie catastali in variazione e diritti catastali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARZANO' VIA MONSIGNOR COLLI 9/E

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BARZANO' Via Monsignor Colli 9/E, della superficie commerciale di **337,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa singola con annessa area di pertinenza inserita nel complesso denominato "Condominio La

Pineta". L'immobile si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano terra ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, salotto, due camere, due bagni, guardaroba, disimpegno, ripostiglio e tre portici; al piano interrato ampio locale deposito/cantina, ripostiglio, lavanderia, cantina, centrale termica, bagno, disimpegno ed intercantine accessibile; al piano primo disimpegno, camera e bagno. E' annessa area di pertinenza a giardino al piano terra.

Si segnala che il sedime effettivo del giardino ricade in parte su mappali non oggetto di pignoramento pertanto, sarà compresa nella vendita e nella stima soltanto l'area al mappale 4034.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4034 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLLI n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 20/2021)  
Coerenze: coerenze da Nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: mappale 4037, mappale 271, mappale 1910, mappale 1911, altro foglio catastale su due lati.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 24,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tangenziale distante 14,5 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo la proprietà ha riferito di malfunzionamento al generatore di calore e danni all'impianto di riscaldamento ed idro-sanitario. A tal proposito sono presenti macchie di umidità ed efflorescenze per la fuoriuscita di acqua dai tubi. L'impianto di riscaldamento a seguito delle problematiche di perdita di fluido, è stato spento e non più utilizzato. L'impianto idrico nella zona dove sono sorte problematiche è stato escluso e non più utilizzato. Al momento del sopralluogo il riscaldamento avveniva mediante una stufa a legno installata nel soggiorno.

Sono presenti unità di condizionamento ma la proprietà ha riferito che alcune non sono più funzionanti.

In generale le condizioni dell'immobile sono scarse e, soprattutto la parte impiantistica, dovrà essere verificata e collaudata.

#### Delle Strutture:

*travi*: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio

al di sotto della media 

#### Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: da ripristinare. Impianto non funzionante con perdite nei pannelli radianti.

scarso 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da ripristinare. Impianto che presenta perdite nelle tubazioni ed in parte attualmente escluso.

scarso 

*gas*: sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da verificare e collaudare

al di sotto della media 

*energia solare*: pannelli fotovoltaici conformità: impianto da verificare e collaudare

al di sotto della media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare

al di sotto della media 

*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split ambiente conformità: impianto in parte non funzionante, da ripristinare e collaudare

scarso 

*citofonico*: video conformità: non funzionante  
*antifurto*: sottotraccia conformità: da verificare e collaudare

molto scarso   
 mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento interno*: posto in cucina e in bagno realizzato in piastrelle di ceramica. Si segnalano distacchi e fessurazione nelle piastrelle presenti in cucina

scarso 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in PVC finto legno

al di sotto della media 

*portone di ingresso*: a battente e parte fissa realizzato in alluminio

al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in in parte piastrelle, in parte pietra ed in parte parquet

mediocre 

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle. Si segnalano distacchi e fessurazioni generalizzate nelle pavimentazioni esterne. La pavimentazione del balcone presenta degli avvallamenti che, uniti ad occlusioni degli scarichi, provocano la formazione di ristagni d'acqua.

mediocre 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 

*infissi esterni*: a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con doppio vetro.

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	147,50	x	100 %	=	147,50
portici piano terra	21,00	x	33 %	=	6,93
piano interrato	157,00	x	60 %	=	94,20
centrale termica piano interrato	9,00	x	40 %	=	3,60
intercapedine piano interrato	29,00	x	10 %	=	2,90
primo primo	44,50	x	100 %	=	44,50
area pertinenziale entro il sedime dell'abitazione	147,00	x	10 %	=	14,70
area pertinenziale oltre il sedime dell'abitazione	1.139,00	x	2 %	=	22,78
<b>Totale:</b>	<b>1.694,00</b>				<b>337,11</b>

**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: 02/10/2023

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII 5 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 440.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 396.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: Via Achille Grandi 13 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.366,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 184.500,00 pari a 1.230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Castello 12 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.409,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.268,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

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

Descrizione: Residenziale 11/30 anni

Indirizzo: Barzanò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Barzanò - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	396.000,00	184.500,00	139.500,00
Consistenza	337,11	330,00	150,00	110,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.333,33	1.366,67	1.409,09
stato di manutenzione	4,00	5,00	6,00	6,00
numero dei bagni	3,00	3,00	2,00	2,00

#### 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	1.200,00	1.200,00	1.200,00
stato di manutenzione	10 %	39.600,00	18.450,00	13.950,00

numero dei bagni	8.000,00	8.000,00	8.000,00
------------------	----------	----------	----------

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	396.000,00	184.500,00	139.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	8.532,00	224.532,00	272.532,00
stato di manutenzione	-39.600,00	-36.900,00	-27.900,00
numero dei bagni	0,00	8.000,00	8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>364.932,00</b>	<b>380.132,00</b>	<b>392.132,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **379.065,33**

Divergenza: 6,94% < **10%**

La divergenza è molto limitata e i comparativi sono simili all'oggetto di perizia

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 337,11 x 1.124,46 = **379.065,33**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ulteriore decurtazione per stato di manutenzione e danni impiantistici	-37.906,53

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 341.158,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 341.158,80**

BENI IN BARZANO' VIA MONSIGNOR COLLI 9/E

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a BARZANO' Via Monsignor Colli 9/E, della superficie commerciale di **87,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampio box di pertinenza dell'abitazione e sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4034 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLLI n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER

**ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 20/2021)**

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 2, terrapieno, corsello per accesso al piano interrato, terrapieno, altra unità immobiliare al sub. 2

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 43 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 24,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 14,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnalano diffuse infiltrazioni d'acqua dal soprastante giardino che causano distacchi e percolazioni in tutto l'ambiente.

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles

mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico*: in parte sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

*portone di ingresso*: sezionale realizzato in PVC ed alluminio , gli accessori presenti sono: motorizzato

al di sotto della media 

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box interrato	147,00	x	50 %	=	73,50
portico piano interrato	46,00	x	30 %	=	13,80
<b>Totale:</b>	<b>193,00</b>				<b>87,30</b>

## 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: 02/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII 5 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 440.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 396.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: Via Achille Grandi 13 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.366,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 184.500,00 pari a 1.230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Castello 12 - Barzanò

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.409,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.268,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

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

Descrizione: Box a corpo

Indirizzo: Barzanò

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Barzanò - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	396.000,00	184.500,00	139.500,00
Consistenza	87,30	330,00	150,00	110,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.333,33	1.366,67	1.409,09
stato di manutenzione	4,00	5,00	6,00	6,00

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	1.200,00	1.200,00	1.200,00
stato di manutenzione	10 %	39.600,00	18.450,00	13.950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		396.000,00	184.500,00	139.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-291.240,00	-75.240,00	-27.240,00
stato di manutenzione		-39.600,00	-36.900,00	-27.900,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>65.160,00</b>	<b>72.360,00</b>	<b>84.360,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.960,00**

Divergenza: 22,76% < %

Per la stima del box sono stati mantenuti gli stessi immobili comparativi dell'abitazione adeguando le superfici degli accessori mediante appositi coefficienti ponderativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,30 x 847,19 = **73.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ulteriore decurtazione per stato di manutenzione e infiltrazioni	-7.396,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.564,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.564,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, Merate e Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Barzanò, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) , ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2023 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	337,11	0,00	341.158,80	341.158,80
B	box doppio	87,30	0,00	66.564,00	66.564,00
				<b>407.722,80 €</b>	<b>407.722,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 29.700,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 378.022,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 56.703,42</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 321.319,38</b>

data 09/10/2023

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia