



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TICINO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Reatti geom.Valter

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MISSAGLIA via G. Ungaretti 12, frazione Maresso, quartiere Maresso, della superficie commerciale di **227,16** mq per la quota di:

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

Trattasi di un fabbricato indipendente con circa mq.700 a giardino di proprietà, disposto su due piani collegati tra loro da scala interna e solaio accessibile tramite botola.

Consistenza:

-- al piano cantinato: oltre al box di cui al CORPO B troviamo un corridoio, un locale accessorio, un bagno, un sottoscala e un ampio locale sgombero;

-- al piano terra troviamo: un soggiorno con caminetto, una cucina, un disimpegno, due camere di cui una con balcone, doppi servizi e un ripostiglio in cui è situata la botola di accesso al sottotetto; sottotetto che non è stato possibile visionare.

Il fabbricato è accessibile con ingresso pedonale da via Ungaretti e con ingresso carraio da via M. Montessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di piano terra H 2,70 - piano S1 H 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1177 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1985 Pratica n. 33825 in atti dal 18/03/2002 ATTRIB. IDENT. CATAST. (n.87.1/1985).

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà.

- foglio 2 particella 1177 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 820, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 1.5/1980).

Coerenze: da nord in senso orario: via M. Montessori - mappali 2139 - 2097 - 986 - via G. Ungaretti - mappale 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B box doppio a MISSAGLIA via G. Ungaretti 12, frazione Maresso, quartiere Maresso, della superficie commerciale di **38,83** mq per la quota di:

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

Trattasi di ampia autorimessa con comodo spazio manovra e accessibile da via M. Montessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1177 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/6, classe

3, consistenza 36 mq, rendita 184,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1985 Pratica n. 33828 in atti dal 18/03/2002 ATTRIB. IDENT. CATAST. (n.88.1/1985).

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà - mappale 1117 sub.1 - prospetto su area di proprietà.

- foglio 2 particella 1177 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 820, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 1.5/1980).

Coerenze: da nord in senso orario: via M. Montessori - mappali 2139 - 2097 - 986 - via G. Ungaretti - mappale 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,99 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 358.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 304.595,00
Data della valutazione:	02/02/2024

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 **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2002 a firma di notaio F. Brini ai nn. 46613 di repertorio, registrata il 16/04/2002 a Merate ai nn. 672 serie 1, iscritta il 18/04/2002 a Lecco ai nn. 5699 - 1132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVO - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: € 47.000==.

Importo capitale: € 94.000=

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2123 di repertorio, trascritta il 23/10/2023 a Lecco ai nn. 15777 - 11971, 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:	€. 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 donazione, con atto stipulato il 25/06/1980 a firma di notaio M. Bosisio ai nn. 80594 - 25557 di repertorio, registrato il 14/07/1980 a Merate ai nn. 624 Vol. 7, trascritto il 16/07/1980 a Lecco ai nn. 5240 - 6835

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. n. prot. 5881**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casetta unifamiliare., rilasciata il 12/03/1980 con il n. prot. 5881 di protocollo

Concessione gratuita per opere edilizie. **N. 81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione recinzione., presentata il 07/06/1982, rilasciata il 27/07/1982 con il n. 81 di protocollo

Concessione edilizia. **N. 10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione

recinzione e accesso carraio., presentata il 17/07/1995, rilasciata il 26/01/1996 con il n. 10 di protocollo

N. RICHIESTA ABITABILITA'.

Dalla documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico, non risulta ad oggi presentata nessuna richiesta di abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 13/04/2022 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 del 09/11/2022. , l'immobile ricade in zona R2 - residenziale esistente e di completamento. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21.5 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del box al piano cantinato, abbassamento della quota di pavimento del box cantinato, modifica aperture, modifica recinzione e diversa distribuzione spazi interni con formazione di un bagno al piano cantinato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ottenimento autorizzazione ambientale e successivo ottenimento autorizzazione edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €5.000,00
- sanatoria (valori presunti in quanto saranno le Commissioni preposte a stabilire al momento dell'esamina i relativi importi): €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA in variante.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €600,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata intestazione in banca dati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante istanza che potrà presentare anche direttamente l'aggiudicatario.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7

giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MISSAGLIA VIA G. UNGARETTI 12, FRAZIONE MARESSO, QUARTIERE
MARESSO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MISSAGLIA via G. Ungaretti 12, frazione Maresso, quartiere Maresso, della superficie commerciale di **227,16** mq per la quota di:

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

Trattasi di un fabbricato indipendente con circa mq.700 a giardino di proprietà, disposto su due piani collegati tra loro da scala interna e solaio accessibile tramite botola.

Consistenza:

-- al piano cantinato: oltre al box di cui al CORPO B troviamo un corridoio, un locale accessorio, un bagno, un sottoscala e un ampio locale sgombero;

-- al piano terra troviamo: un soggiorno con caminetto, una cucina, un disimpegno, due camere di cui una con balcone, doppi servizi e un ripostiglio in cui è situata la botola di accesso al sottotetto; sottotetto che non è stato possibile visionare.

Il fabbricato è accessibile con ingresso pedonale da via Ungaretti e con ingresso carraio da via M. Montessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di piano terra H 2,70 - piano S1 H 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1177 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1985 Pratica n. 33825 in atti dal 18/03/2002 ATTRIB. IDENT. CATAST. (n.87.1/1985).

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà.

- foglio 2 particella 1177 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 820, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 1.5/1980).

Coerenze: da nord in senso orario: via M. Montessori - mappali 2139 - 2097 - 986 - via G. Ungaretti - mappale 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). 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: nelle vicinanze troviamo il Parco Regionale della Valle del Curone nel quale è possibile effettuare salutari escursioni immersi nella natura, godendo di un incantevole panorama..

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 ml.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 7 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura attualmente manuale in quanto l'accensione elettrica non è attualmente funzionante.. vi è inoltre in via Montessori n° 14 anche un cancello per accesso carraio tipologia a doppia anta a battente - materiale in ferro - apertura manuale.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetro camera.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in inesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio portante con coibentazione in compresa nel blocco in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni tinteggiato.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato e parquet nelle camere.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in parete cottura e bagni. realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> decoder	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: attualmente non funzionante.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in convettori. è presente un solo elemento posizionato nel locale sgombero.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in cemento con recapito in collettore o rete comunale
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene
telefonico: sottotraccia ; il centralino è presente ma non attivato.
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

nella media 

buono 

nella media 

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitativo	205,61	x	100 %	=	205,61
balcone	4,29	x	25 %	=	1,07
portico	16,20	x	40 %	=	6,48
giardino (superficie desunta catastalmente)	700,00	x	2 %	=	14,00
Totale:	926,10				227,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'imporpto del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite indagine sulle richieste di prezzi per immobili offerti in vendita che ha portato al risultato di valori variabili tra gli € 1.550 e gli € 1.750:

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq. da € 1.200 a € 1.400;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.350;

** dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.400 a € 1.850.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

332.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 332.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 332.000,00

BENI IN MISSAGLIA VIA G. UNGARETTI 12, FRAZIONE MARESSO, QUARTIERE MARESSO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MISSAGLIA via G. Ungaretti 12, frazione Maresso, quartiere Maresso, della superficie commerciale di **38,83** mq per la quota di:

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

Trattasi di ampia autorimessa con comodo spazio manovra e accessibile da via M. Montessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1177 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 184,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/05/1985 Pratica n. 33828 in atti dal 18/03/2002 ATTRIB. IDENT. CATAST. (n.88.1/1985).
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà - mappale 1117 sub.1 - prospetto su area di proprietà.
- foglio 2 particella 1177 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 820, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 1.5/1980).
Coerenze: da nord in senso orario: via M. Montessori - mappali 2139 - 2097 - 986 - via G. Ungaretti - mappale 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). 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: nelle vicinanze troviamo il Parco Regionale della Valle del Curone nel quale è possibile effettuare salutari escursioni immersi nella natura, godendo di un incantevole panorama..

SERVIZI

asilo nido

buono 

scuola per l'infanzia

buono 

scuola elementare

buono 

scuola media inferiore

buono 

municipio

buono 

biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 ml.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 7 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro con vetro semplice.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni tinteggiato.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ante a libro. realizzato in struttura metallica con doghe in legno.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale. da quanto riferitomi attualmente l'impianto non è funzionante.

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	38,83	x	100 %	=	38,83
Totale:	38,83				38,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Facendo riferimento all'ubicazionee allo stato dei luoghi si è volta un'indagine di mercato su immobili comparabili, tenendo anche in giusta considerazione i valori esposti nel RILEVATOREPREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA e nella BORSA DATI IMMOBILIARI dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dei beni, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili comparabili offerti in vendita, i valori attribuiti nel Comune di Missaglia dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali. l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pinoramento), nonchè eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi

d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Missaglia, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare oltre ad editoriali e annunci.

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	227,16	0,00	332.000,00	332.000,00
B	box doppio	38,83	0,00	38.000,00	38.000,00
				370.000,00 €	370.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 53.752,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 304.595,00**

data 02/02/2024

il tecnico incaricato
Reatti geom.Valter