



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

avv. Alba Chiara Airoidi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

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

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BULCIAGO Via Alessandro Manzoni 11, della superficie commerciale di **85,74** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano secondo in piccolo complesso residenziale e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. E' annessa cantina al piano seminterrato, resa comunicante direttamente con il box di cui al successivo corpo.

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

- foglio 5 particella 1662 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/10/2021 in atti dal 05/10/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 34/2021)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su area comune su due lati, unità immobiliare di cui al mapp. 1662/5, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B box singolo a BULCIAGO Via Alessandro Manzoni 11, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di:

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

Box sito al piano seminterrato e reso direttamente comunicante con la cantina di cui al corpo precedente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1662 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/10/2021 in atti dal 05/10/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 34/2021)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: corridoio comune, unità immobiliare di cui al mappale 1662/5, area comune, unità immobiliare di cui al mappale 1662/4.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,24 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:	€. 47.844,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.667,60
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/10/2017, con scadenza il 30/10/2025, registrato il 31/10/2017 a Lecco ai nn. 4876 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800 euro annui

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 07/03/2007 a firma di DONEGANA PIER LUIGI ai nn. 193083/34704 di repertorio, iscritta il 22/03/2007 a LECCO ai nn. 5539/1099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

LECCO ai nn. 256 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a LECCO ai nn. 3916/3098, 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:	€. 1.885,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 88,66
Millesimi condominiali:	111,1111
Ulteriori avvertenze:	
Unite site nel fabbricato denominato "Condominio Sant'Anna".	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2007), con atto stipulato il 07/03/2007 a firma di Pier Luigi Donegana ai nn. 193081/34702 di repertorio, trascritto il 22/03/2007 a Lecco ai nn. 5538/3215

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 06/03/1967 fino al 07/03/2007), con atto stipulato il 06/03/1967 a firma di Modesto Bosisio ai nn. 34238/10037 di repertorio, registrato il 25/03/1967 a Merate ai nn. 2040 vol. 46, trascritto il 27/04/1967 a Lecco ai nn. 2214/1918

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967; l'Ufficio Tecnico, come da dichiarazione rilasciata ed allegata, ha comunicato che l'immobile è stato edificato con pratica n. 144/1963 ma la stessa non è ad oggi reperibile presso gli archivi comunali. E' presente permesso di abitabilità, inerente stessa pratica del 1963, rilasciato in data 15/02/1967 n. 101.

Essendo il fabbricato ante 1967 ed essendo non reperibile la pratica n. 144/1963, si è proceduto con verifica della conformità edilizia ed urbanistica rispetto alle planimetrie catastali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 144/1963, per lavori di costruzione, rilasciata il 22/03/1963 con il n. 144/1963 di protocollo, agibilità del 15/02/1967 con il n. 101 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato demolito il tavolato divisorio fra cantina e box
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato demolito il tavolato divisorio fra cantina e box
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione. Essendo la cantina accessibile dagli enti comuni, essendo il tavolato rappresentato anche sulla planimetria del box, si dovrà procedere all'aggiornamento di n. 3 planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- n. 3 planimetrie catastali in variazione: €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 BULCIAGO VIA ALESSANDRO MANZONI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BULCIAGO Via Alessandro Manzoni 11, della superficie commerciale di **85,74** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano secondo in piccolo complesso residenziale e composto da ingresso,

cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. E' annessa cantina al piano seminterrato, resa comunicante direttamente con il box di cui al successivo corpo.

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

- foglio 5 particella 1662 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/10/2021 in atti dal 05/10/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 34/2021)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su area comune su due lati, unità immobiliare di cui al mapp. 1662/5, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 della Valle del Lambro.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 29 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 21 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno comunicato problemi diffusi agli impianti: l'impianto elettrico è stato recentemente ripristinato ma è vetusto con prese non funzionanti, l'impianto idro-sanitario del bagno ha copiose perdite che non consentono l'utilizzo di alcuni sanitari.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: da collaudare. Riscaldamento centralizzato con radiatori e contabilizzatori. Acqua calda sanitari mediante boiler installato nell'unità.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da ripristinare causa perdite	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia ed in parte esterno, la tensione è di 220V conformità: da ripristinare e collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parte piastrelle e in parte marmette	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	6,50	x	33 %	=	2,15
porzione cantina	9,00	x	40 %	=	3,60
Totale:	95,50				85,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Bulciago - Centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Bulciago - Via Dante Alighieri 14

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 742,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 668,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Bulciago - Via Alessandro Manzoni 7

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 818,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 737,07 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Bulciago - Via Eligio Panzeri 6

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale > 30 anni

Indirizzo: Bulciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 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	-	70.200,00	85.500,00	107.100,00
Consistenza	85,74	105,00	116,00	153,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	742,86	818,97	777,78

numero dei bagni	1,00	2,00	1,00	2,00
stato di manutenzione	4,00	4,00	5,00	4,00

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	668,57	668,57	668,57
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00
stato di manutenzione	10 %	7.020,00	8.550,00	10.710,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		70.200,00	85.500,00	107.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-12.876,69	-20.230,97	-44.968,11
numero dei bagni		-8.000,00	0,00	-8.000,00
stato di manutenzione		0,00	-8.550,00	0,00
Prezzo corretto		49.323,31	56.719,03	54.131,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.391,41**

Divergenza: 13,04% < **15%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,74 x 622,71 = **53.391,16**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per problematiche impianti	-5.339,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.052,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.052,04

BENI IN BULCIAGO VIA ALESSANDRO MANZONI 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BULCIAGO Via Alessandro Manzoni 11, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di:

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

Box sito al piano seminterrato e reso direttamente comunicante con la cantina di cui al corpo precedente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1662 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/10/2021 in atti dal 05/10/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 34/2021)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: corridoio comune, unità immobiliare di cui al mappale 1662/5, area comune, unità immobiliare di cui al mappale 1662/4.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 della Valle del Lambro.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	-------------	---------------------

autobus distante 400 m
 autostrada distante 29 km
 ferrovia distante 1,2 km
 superstrada distante 1,5 km
 tangenziale distante 21 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera



Degli Impianti:

elettrico: esterno alle murature , la tensione è di 220V conformità: da collaudare



Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: sezionale realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: non motorizzata
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
infissi interni: a battente realizzati in legno



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	15,50	x	100 %	=	15,50
Totale:	15,50				15,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 07/05/2024
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Box
Indirizzo: Bulciago - Centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 07/05/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
Descrizione: Box a corpo
Indirizzo: Bulciago
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.000,00 pari a 16.000,00 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 a corpo 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

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 e Merate,

conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Bulciago, 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 2024 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	appartamento	85,74	0,00	48.052,04	48.052,04
B	box singolo	15,50	0,00	12.000,00	12.000,00
				60.052,04 €	60.052,04 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 9.007,81**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.844,24**

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: **€. 7.176,64**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.667,60**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato

Claudio Paglia