



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ADELINA MASETTI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. MASSIMILIANO NESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2020

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y

con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10

telefono: 0399908629

fax: 0398961614

email: albanilorenzo68@gmail.com

PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLICO VIA AL FORTE DI FUENTES 6, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO DI DUE PIANI AL QUALE SI ACCEDE TRAMITE SREA COMUNE IDENTIFICATA AL MAPPALE 10733 SUB 1 E COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI (SUB 2-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 10733 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe 2, consistenza 121 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: VIA FORTE FUENTES n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/1990 in atti dal 15/06/1998 LEGGE 449/97 (n. 15/1990)
Coerenze: AREA COMUNE AD ALTRI SUBALTERNI AL MAPPALE 10733 SUB 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.680,00
Data della valutazione:	26/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/04/2019, risulta essere censito:

* Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 10733 sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, consistenza 121 mq, escluse aree scoperte 121 mq, rendita euro 688,18, indirizzo: VIA FORTE FUENTES n. 6 piano: T



In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77MI0A745Y Usufrutto per 1/1 bene personale CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77MI0A745Y Nuda proprietà per 1/1 particella 10733 sub 3: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. LC0214974 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 79027.1/2011); VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; COSTITUZIONE del 16/02/1990 in atti dal 15/06/1998 LEGGE 449/97 (n. 15/1990)

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 04/10/2013 a firma di notaio OTTAVIANO ANSELMO NUZZO di COLICO ai nn. rep 63569/16845 di repertorio, iscritta il 11/10/2013 a LECCO ai nn. 23875/3566 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario concesso .

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 19.

La formalità è riferita solamente a per la nuda proprietà sopra la particella 10733 sub 3 e per l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1 in qualità di debitore ipotecario

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/02/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 400 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a LECCO ai nn. 9311/6443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO .

La formalità è riferita solamente a per la nuda proprietà sopra la particella 10733 sub 3 e per l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1 in qualità di debitore ipotecario

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:



N.B. Caelli Domenico risulta deceduto in data 08/09/2014 per il diritto di usufrutto in regime di bene personale per atto di donazione del 22/06/2018 notaio SILVIA DALL'OCA di COLICO rep 516/390 trascritto il 04/07/2018 ai n. 17882/12309 da potere di RUATTI Candida

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2007), con atto stipulato il 10/08/2007 a firma di notaio ANGELO ANDREA AULETTA di DELEBIO ai nn. rep 68393/19722 di repertorio, trascritto il 14/08/2007 a LECCO ai nn. 31828/19311 .

Il titolo è riferito solamente a FG 5 particella 10733 sub 3 .

N.B. Caelli Domenico risulta deceduto in data 08/09/2014 per il diritto di usufrutto in regime di bene personale per atto di donazione del 22/06/2018 notaio SILVIA DALL'OCA di COLICO rep 516/390 trascritto il 04/07/2018 ai n. 17882/12309 da potere di RUATTI Candida FINO AL 22.06.2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1973 fino al 10/08/2007), con atto stipulato il 25/05/1973 a firma di notaio Bruno MAJONE di COLICO ai nn. rep 5439 di repertorio, trascritto il 19/06/1973 a LECCO ai nn. 9273/7952 .

Il titolo è riferito solamente a FG 5 particella 10733 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **4082/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI SOPRALZO E LA RISTRUTTURAZIONE DELLA CASA ESISTENTE, presentata il 25/11/1971, rilasciata il 05/05/1972 con il n. 4082 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 10733 SUB A.

SI PRECISA CHE IL PIANO TERRA FACENTE PARTE DEL MAPPALE SUB A E SUCCESSIVAMENTE RINOMINATO SUB 3 NELLO STATO DI FATTO DEL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA SOPRACCITATA SI PRESENTAVA COME RUSTICO ESISTENTE SENZA MURI DI TAMPONAMENTO, DIVISORI INTERNI NE IMPIANTI DI ALCUN GENERE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 33 DEL 11.07.2013 , l'immobile ricade in zona RF - RECENTE FORMAZIONE E PARTE AVP AMBITI A PREVALENZA PAESISTICA, AMBITI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA ART. 192.3 ART. 31.3. Il titolo è riferito solamente al PARTICELLA 10733 SUB 3. IL BENE RICADE IN ZONA A VINCOLO AMBIENTALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **COMPLETAMENTE DIFFORME POICHE' NON** sono stati rilevati i titoli abilitativi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - stante le numerose difformità riscontrate, come si evince dalla allegata documentazione grafica e fotografica, per le quali sono necessari titoli abilitativi in



Sanatoria, il cui rilascio e fattibilità non è per nulla certa; - stante le onerose Sanzioni che sarebbero commisurate al fine delle necessarie regolarizzazioni ai sensi degli art. 31-32-36-37 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380

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

Costi di regolarizzazione:

- autorizzazioni in sanatoria art.31-32-36-37 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, oltre agli eventuali Oneri di urbanizzazione (primari+secondari), oltre il contributo sul costo di costruzione (Legge 10/77 – art. 11 D.M. 801 del 10.05.1977): €18.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 10733 SUB 3.

LE CIFRE INDICATE PER LE REGOLARIZZAZIONI SI INTENDONO OVVIAMENTE INDICATIVE POICHE' PER AVERE DEI DATI OGGETTIVI CERTI E' NECESSARIO PREDISPORRE E PRESENTARE LE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 10733 SUB 3.

SI PRECISA CHE PER L'ACCESSO AL LOCALE LAVANDERIA E' NECESSARIO ATTRAVERSARE L'AUTORIMESSA AL SUB 2 DI ALTRA PROPRIETA' E NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA NON VI E' MENZIONE ALCUNA DEL DIRITTO DI PASSO IN TAL SENSO, ANCHE SE IL NOTAIO AULETTA SPECIFICA LA CESSIONE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO IN CUI SI TROVA CON I CONNESSI DIRITTI ED ONERI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO. SPECIFICA INOLTRE CHE TRA LE PARTI COMUNI RIENTRA L'AREA DI PERTINENZA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL MAPPALE 10733 SUB 1 SENZA RENDITA (NELLO STATO DI FATTO GIARDINO E ACCESSO CARRAIO E PEDONALE)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLICO VIA AL FORTE DI FUENTES 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLICO VIA AL FORTE DI FUENTES 6, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO DI DUE PIANI AL QUALE SI ACCEDE TRAMITE SREA COMUNE IDENTIFICATA AL MAPPALE 10733 SUB 1 E COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI (SUB 2-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 10733 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe 2, consistenza 121 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: VIA FORTE FUENTES n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/1990 in atti dal 15/06/1998 LEGGE 449/97 (n. 15/1990)
Coerenze: AREA COMUNE AD ALTRI SUBALTERNI AL MAPPALE 10733 SUB 1



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI LECCO-COMO.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia	nella media	
filobus	pessimo	
metropolitana	pessimo	
porto	al di sopra della media	
superstrada	buono	
tram	pessimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO DI DUE PIANI AL QUALE SI ACCEDE TRAMITE SREA COMUNE IDENTIFICATA AL MAPPALE 10733 SUB 1 E COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI (SUB 2-4)

COMPOSTO DA ATRIO DI INGRESSO, CUCINA SOGGIORNO TRE CEMERE ED UN BAGNO OLTRE AD UNA LAVANDERIA ALLA QUALE SI ACCEDE DAL BOX AL SUB 2 DI ALTRA PROPRIETA' (FRATELLO DI CAELLI LORENZO)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PIASTRELLE DI CEMENTO	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	al di sotto della media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	al di sotto della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in COMUNALE , la rete di distribuzione è realizzata	al di sotto della media	



in TUBI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.. IN COMUNE CON IL PIANO PRIMO

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.. NON FUNZIONANTE POICHE' MANCA LA CALDAIA. ATTUALMENTE VIENE RISCALDATO CON STUFA A PELLETTI IN CUCINA

mediocre 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in BIOLOGICA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

al di sotto della media 

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 PIANO					
TERRA (COMPRESA QUOTA PARTE AREE ESTERNE)	151,00	x	100 %	=	151,00
Totale:	151,00				151,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (appartamento al piano terra), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la ristrutturazione e modifica dell'unità al piano terra ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 15% sul valore stimato al mq.



Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 si evince che i comparabili trattano di immobili in zona in stato buono – abitabile, con prezzo unitario di tentata vendita pari a circa 2.000,00 €/mq. Pertanto, adottando uno sconto di tentata vendita del 15%, il valore unitario risulterebbe pari a 1.700,00 €/mq. L'immobile oggetto di valutazione, inoltre, risalente agli anni '70, dalla vista esterna, risulta in stato manutentivo medio/basso, necessitante quindi di opere di ristrutturazione. Ipotizzando che una ristrutturazione completa per portare l'immobile in "stato buono" necessita di un costo/mq di € 900,00/1.000,00, si arriva ad un valore attuale di circa 700,00/800,00 €/mq.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30 anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, non tenendo in considerazione che, una volta sanato con cambio di destinazione, l'immobile potrà essere fruibile; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 800,00 al mq. di superficie che diventa €680,00 per le decurtazioni sopradescritte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,00 x 680,00 = **102.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (appartamento al piano terra), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la ristrutturazione e modifica dell'unità al piano terra ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 15% sul valore stimato al mq.

Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 si evince che i comparabili trattano di immobili in zona in stato buono – abitabile, con prezzo unitario di tentata vendita pari a circa 2.000,00 €/mq. Pertanto, adottando uno sconto di tentata vendita del 15%, il valore unitario risulterebbe pari a 1.700,00 €/mq. L'immobile oggetto di valutazione, inoltre, risalente agli anni '70, dalla vista esterna, risulta in stato manutentivo medio/basso, necessitante quindi di opere di ristrutturazione. Ipotizzando che una ristrutturazione completa per portare l'immobile in "stato buono" necessita di un costo/mq di € 900,00/1.000,00, si arriva ad un valore attuale di circa 700,00/800,00 €/mq.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30



anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, non tenendo in considerazione che, una volta sanato con cambio di destinazione, l'immobile potrà essere fruibile; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 800,00 al mq. di superficie che diventa €680,00 per le decurtazioni sopradescritte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di COLICO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2019), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	151,00	0,00	102.680,00	102.680,00
				102.680,00 €	102.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 84.680,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AD AUTORIMESSA ALLA QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA PORTA SCORREVOLE IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)
Coerenze: SUB 703 - SUB 702 - AREA DI PERTINENZA ESTERNA AL SUB 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

B **cantina** a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI SUPERFICIE ADIBITA A LOCALE MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)
Coerenze: SUB 703 - AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702 - AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 701 E SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

C **cantina** a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE COME MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO MA CON DESTINAZIONE D'USO LOCALE CALDAIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)
Coerenze: AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702 - SUB 702 E SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.300,00
Data della valutazione:	26/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/04/2019, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, sup cat tot 36 mq, rendita euro 172,91, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD piano: S1

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77M10A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 3: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)

- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 702, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, sup cat tot 65 mq, rendita euro 78,40, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD n. 21 piano: S1

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77M10A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 702: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2018 protocollo n. LC0000722 in atti dal 04/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 253.1/2018); deriva dalle p.lle 623/1-2 fg. 5 sez urb COL giusta VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)

- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 703, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, sup cat tot 22 mq, rendita euro 47, 51, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD n. 21 piano: S1

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77M10A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 703: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2018 protocollo n. LC0000722 in atti dal 04/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 253.1/2018); deriva dalle p.lle 623/1-2 fg. 5 sez urb COL giusta VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017) p.lla 623 sub 1: (ALTRE) del 09/01/2014 protocollo n. LCOOOI793 in atti dal 09/01/2014 CREAZIONE AREE URBANE E B. C. N. C. (n. 15.1/2014) p.lla 623 sub 2: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)

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 04/10/2013 a firma di notaio OTTAVIANO ANSELMO NUZZO di COLICO ai nn. rep 63569/16845 di repertorio, iscritta il 11/10/2013 a LECCO ai nn. 23875/3566 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario concesso .

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 19.

La formalità è riferita solamente a per la nuda proprietà sopra la particella 10733 sub 3 e per l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1 in qualità di debitore ipotecario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/02/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 400 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a LECCO ai nn. 9311/6443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO .

La formalità è riferita solamente a per la nuda proprietà sopra la particella 10733 sub 3 e per l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1 in qualità di debitore ipotecario

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:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/04/2019, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mg, sup cat tot 36 mq, rendita euro 172,91, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD piano: SI

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77M10A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 3: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)



- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 702, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, sup cat tot 65 mq, rendita euro 78,40, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD n. 21 piano: SI

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77MI0A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 702: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2018 protocollo n. LC0000722 in atti dal 04/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 253.1/2018); deriva dalle p.lle 623/1-2 fg. 5 sez urb COL giusta VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)

- Catasto fabbricati del Comune di COLICO sez urb COL foglio 5 part 623 sub 703, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, sup cat tot 22 mq, rendita euro 47, 51, indirizzo: VIA NAZIONALE NORD n. 21 piano: SI

In ditta a: CAELLI Lorenzo nato a BELLANO il 10/08/1977 CLLLNZ77MI0A745Y Proprietà per 1/1 particella 623 sub 703: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2018 protocollo n. LC0000722 in atti dal 04/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 253.1/2018); deriva dalle p.lle 623/1-2 fg. 5 sez urb COL giusta VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017) p.lla 623 sub 1: (ALTRE) del 09/01/2014 protocollo n. LCOOOI793 in atti dal 09/01/2014 CREAZIONE AREE URBANE E B. C. N. C. (n. 15.1/2014) p.lla 623 sub 2: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 04/10/2013), con atto stipulato il 04/10/2013 a firma di notaio OTTAVIANO ANSELMO NUZZO di COLICO ai nn. rep 63568/16844 di repertorio, trascritto il 11/10/2013 a LECCO ai nn. 23874/16867.

Il titolo è riferito solamente a FG 5 l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1, che a seguito delle variazioni sono oggi identificate con mappale 623 sub 3-702-703.

Si segnalano: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 29/01/2014 notaio OTTAVIANO ANSELMO NUZZO di COLICO rep. 63928/17112 trascritta il 18/02/2014 ai n. 3431/2537 A favore di CAELLI LORENZO per il diritto di servitù di passaggio contro: BIOMECC S.R.L. con sede a COLICO Codice fiscale 01862010137 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 07/02/2014 notaio OTTAVIANO ANSELMO NUZZO di COLICO rep. 63955/17130 trascritta il 18/02/2014 ai n. 3433/2539 A favore di CAELLI LORENZO per il diritto di servitù di passaggio Contro: I.E.e. S.R.L. con sede a COLICO Codice fiscale 01314390137

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di ratifica di progetto divisionale (dal 03/04/1951 fino al 04/10/2013), con atto stipulato il 03/04/1951 a firma di notaio Martino Granzella di Gravedona ai nn. 3378/2074 di repertorio, trascritto il 21/04/1951 a LECCO ai nn. 2044/1920.

Il titolo è riferito solamente a FG 5 l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1, che a seguito delle variazioni sono oggi identificate con mappale 623 sub 3-702-703

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **45/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 16/11/1972, rilasciata il 02/05/1973 con il n. 45 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FG 5 l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1, che a seguito delle



variazioni sono oggi identificate con mappale 623 sub 3-702-703.

SI PRECISA CHE IL PIANO INTERRATO SEGNALATO NEL TITOLO ASSENTITO E' DI DIMENSIONI NETTAMENTE INFERIORI RISPETTO A QUANTO ESISTENTE NELLO STATO DI FATTO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 33 DEL 11.07.2013 , l'immobile ricade in zona IC - INSEDIAMENTI AGGREGATI POLIFUNZIONALI AMBITO DI LOCALIZZAZIONE PREFERENZIALE DELLE FUNZIONI COMMERCIALI.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA ART. 20.1 - ART. 26. Il titolo è riferito solamente al FG 5 l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1, che a seguito delle variazioni sono oggi identificate con mappale 623 sub 3-702-703. IL BENE RICADE IN ZONA A VINCOLO AMBIENTALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **COMPLETAMENTE DIFFORME POICHE' NON** sono stati rilevati i titoli abilitativi **NEI QUALI VIENE ASSENTITO L'INTERO PIANO SEMINTERRATO MA ESCLUSIVAMENTE UNA PICCOLA PARTE NELLA LICENZA EDILIZIA 45/73**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - stante le numerose difformità riscontrate, come si evince dalla allegata documentazione grafica e fotografica, per le quali sono necessari titoli abilitativi in Sanatoria, il cui rilascio e fattibilità non è per nulla certa; - stante le onerose Sanzioni che sarebbero commisurate al fine delle necessarie regolarizzazioni ai sensi degli art. 31-32-36-37 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380

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

Costi di regolarizzazione:

- autorizzazioni in sanatoria art.31-32-36-37 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, oltre agli eventuali Oneri di urbanizzazione (primari+secondari), oltre il contributo sul costo di costruzione (Legge 10/77 – art. 11 D.M. 801 del 10.05.1977): €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a FG 5 l'intera proprietà sopra le particelle 623/4-3-2-1, che a seguito delle variazioni sono oggi identificate con mappale 623 sub 3-702-703.

LE CIFRE INDICATE PER LE REGOLARIZZAZIONI SI INTENDONO OVVIAMENTE INDICATIVE POICHE' PER AVERE DEI DATI OGGETTIVI CERTI E' NECESSARIO PREDISPORRE E PRESENTARE LE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 10733 SUB 3.

SI PRECISA CHE PER L'ACCESSO AL LOCALE LAVANDERIA E' NECESSARIO ATTRAVERSARE L'AUTORIMESSA AL SUB 2 DI ALTRA PROPRIETA' E NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA NON VI E' MENZIONE ALCUNA DEL DIRITTO DI PASSO IN TAL SENSO, ANCHE SE IL NOTAIO AULETTA SPECIFICA LA CESSIONE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO IN CUI SI TROVA CON I CONNESSI DIRITTI ED ONERI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO. SPECIFICA INOLTRE CHE TRA LE PARTI COMUNI RIENTRA L'AREA DI PERTINENZA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL MAPPALE 10733 SUB 1 SENZA RENDITA (NELLO STATO DI FATTO GIARDINO E ACCESSO CARRAIO E PEDONALE)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLICO VIA NAZIONALE NORD 21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TRATTASI DI AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AD AUTORIMESSA ALLA QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA PORTA SCORREVOLE IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/08/1994 in atti dal 20/05/1998 LEGGE 449/97 (n. 115/1994)
Coerenze: SUB 703 - SUB 702 - AREA DI PERTINENZA ESTERNA AL SUB 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI LECCO-COMO.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AD AUTORIMESSA ALLA QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA PORTA SCORREVOLE IN FERRO. LA SUPERFICIE A PIANTA LIBERA E' PARI A MQ. 36

L'ACCESSO AVVIENE MEDIANTE DALL'AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702.

IL LOCALE IN OGGETTO E' PROVVISORIO DI APERTURA A DUE ANTE CHE CONSENTO LUCE E RICAMBIO ARIA



Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in FERRO con apertura A MANO	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : realizzati in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in STROLLATURA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
autorimessa e magazzini	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (autorimessa, magazzini e locali di deposito), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la realizzazione dell'ampliamento e modifica dell'unità al piano seminterrato ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 che ritiene la valorizzazione del solo diritto volumetrico molto penalizzante, si evince che gli immobili, siti nella stessa zona del comune ove è ubicato l'appartamento trattato nel capitolo di cui sopra, permettono di indicare quale valore unitario di vendita pari a €/mq 700,00/800,00. Trattandosi di porzioni accessorie al piano interrato, al prezzo unitario per unità residenziali, verrà applicato un coefficiente mercantile del 40%.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato delle porzioni oggetto di stima possono essere valutate in €37.000,00/33.000,00.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30



anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, adottando le dovute proporzioni visto la destinazione d'uso dei locali accessori; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 330,00 al mq. di superficie, che al netto delle decurtazioni diventa €300,00 al mq. di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 300,00 = **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.800,00**

BENI IN COLICO VIA NAZIONALE NORD 21

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI SUPERFICIE ADIBITA A LOCALE MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)
Coerenze: SUB 703 - AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702 - AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 701 E SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI LECCO-COMO.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



cinema	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI SUPERFICIE ADIBITA A LOCALE MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO. NELLA SCHEDA LE SUPERFICI SONO INDICATE COME RIPOSTIGLIO E CANTINA. L'ACCESSO AVVIENE MEDIANTE UNA PORTA IN LEGNO E VETRO, DALL'AUTORIMESSA AD ESSO CONFINANTE AL SUB 3. ALLO STESSO FA PARTE NELLA SCHEDA INDICATA, AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702.

ENTRAMBI I LOCALI RIPOSTIGLIO E CANTINA SONO PROVVISI DI APERTURA A DUE ANTE CHE CONSENTONO LUCE E RICAMBIO ARIA

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media 

rivestimento esterno: realizzato in STROLLATO nella media 

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

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
MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO (IDENTIFICATO IN SCHEDA COME RIPOSTIGLIO E CANTINA) COMPENSIVO DI AREA DI PERTINENZA ESTERNA	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (autorimessa, magazzini e locali di deposito), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la realizzazione dell'ampliamento e modifica dell'unità al piano seminterrato ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero



un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 che ritiene la valorizzazione del solo diritto volumetrico molto penalizzante, si evince che gli immobili, siti nella stessa zona del comune ove è ubicato l'appartamento trattato nel capitolo di cui sopra, permettono di indicare quale valore unitario di vendita pari a €/mq 700,00/800,00. Trattandosi di porzioni accessorie al piano interrato, al prezzo unitario per unità residenziali, verrà applicato un coefficiente mercantile del 40%.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato delle porzioni oggetto di stima possono essere valutate in €37.000,00/33.000,00.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30 anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, adottando le dovute proporzioni visto la destinazione d'uso dei locali accessori; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 330,00 al mq. di superficie, che al netto delle decurtazioni diventa €300,00 al mq. di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 300,00 = **19.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.500,00**

BENI IN COLICO VIA NAZIONALE NORD 21

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a COLICO VIA NAZIONALE NORD 21, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE COME MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO MA CON DESTINAZIONE D'USO LOCALE CALDAIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 623 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE NORD n. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/01/2017 protocollo n. LC0004945 in atti dal 26/01/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1345.1/2017)
Coerenze: AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL SUB 702 - SUB 702 E SUB 3



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGO DI LECCO-COMO.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



metropolitana	molto scarso	
porto	nella media	
superstrada	al di sopra della media	
tangenziale	mediocre	
tram	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI SUPERFICIE ADIBITA A LOCALE MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO. NELLA SCHEDA LE SUPERFICI SONO INDICATE COME LOCALE CALDAIA. L'ACCESSO AVVIENE DALL'AUTORIMESSA AD ESSO CONFINANTE AL SUB

IL LOCALE E' PROVVISORIO DI APERTURA A DUE ANTE CHE CONSENTE LUCE E RICAMBIO ARIA

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in STROLLATO	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	

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
LOCALE CALDAIA	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (autorimessa, magazzini e locali di deposito), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la realizzazione dell'ampliamento e modifica dell'unità al piano seminterrato ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 che ritiene la valorizzazione del solo diritto volumetrico molto penalizzante, si evince che gli immobili, siti nella stessa zona del comune ove è ubicato l'appartamento trattato nel capitolo di cui sopra, permettono di indicare quale valore unitario di vendita pari a €/mq 700,00/800,00. Trattandosi di porzioni accessorie al piano interrato, al prezzo unitario per unità residenziali, verrà applicato un coefficiente mercantile del 40%.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato delle porzioni oggetto di stima possono essere valutate in €37.000,00/33.000,00.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30 anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, adottando le dovute proporzioni visto la destinazione d'uso dei locali accessori; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €330,00 al mq. di superficie, che al netto delle decurtazioni diventa €300,00 al mq. di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	300,00	=	6.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione di edificio oggetto di perizia (autorimessa, magazzini e locali di deposito), che fa parte di un edificio residenziale di due piani in zona residenziale; l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Vista la difficile situazione economica e immobiliare, l'assenza di titoli assentiti per quanto riguarda la realizzazione dell'ampliamento e modifica dell'unità al piano seminterrato ed oggetto di valutazione, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore



stimato al mq.

Dalle osservazioni presentate dal Legale dell'Intervenuta Creval Spa Avv. Margherita Domenegotti in data 27.03.2020 che ritiene la valorizzazione del solo diritto volumetrico molto penalizzante, si evince che gli immobili, siti nella stessa zona del comune ove è ubicato l'appartamento trattato nel capitolo di cui sopra, permettono di indicare quale valore unitario di vendita pari a €/mq 700,00/800,00. Trattandosi di porzioni accessorie al piano interrato, al prezzo unitario per unità residenziali, verrà applicato un coefficiente mercantile del 40%.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato delle porzioni oggetto di stima possono essere valutate in €37.000,00/33.000,00.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono alle abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore variabile di €1.200,00-1.750,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Colico attribuisce per le abitazioni con età tra gli 11/30 anni un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00, mentre per quelle superiori ai 30 anni valori di 700.00-900.00 al mq.

Per queste considerazioni e per quanto richiesto dalle Osservazioni dell'Intervenuta che ritiene abbastanza penalizzante valutare la porzione immobiliare con la sola valorizzazione della volumetria, adottando le dovute proporzioni visto la destinazione d'uso dei locali accessori; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 330,00 al mq. di superficie, che al netto delle decurtazioni diventa €300,00 al mq. di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di COLICO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2019), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	box singolo	36,00	0,00	10.800,00	10.800,00
B	cantina	65,00	0,00	19.500,00	19.500,00
C	cantina	20,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				36.300,00 €	36.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.300,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
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:	€ 28.300,00

data 26/06/2020

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI

