



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avv. Silvia Anelo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DIANA BARASSI**

CF:BRSDNI62R42E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5

telefono: 0341286500

email: arch.barassi@oddo.it

PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PADERNO D'ADDA Via Alessandro Manzoni 68, della superficie commerciale di 291,03 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24.08.2020 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Silvia Anelo e dei sigg. che occupano l'alloggio con il sig. Fall Abdou e Fall Marie si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un fabbricato residenziale libero su quattro lati disposto su quattro livelli collegati da scala interna; oltre ad autorimessa in corpo staccato e area urbana adiacente. Esso è ubicato al Piano Terra, Primo, Sottotetto e Seminterrato di un edificio unifamigliare sito in Paderno d'Adda, Via Alessandro Manzoni, 68.

Il fabbricato risulta eretto su parte dell'area al fg. 9, mapp. 492, ente urbano di are 2.00 del Catasto Terreni

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte di un vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero inesistente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso ai beni residenziali avviene o direttamente da Via Alessandro Manzoni, o attraverso l'area al mapp. 57/4 di catasto fabbricati.

Coerenze: mapp. 56, Via Manzoni e mapp. 57 su due lati.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: mediocre.

L'unità è così composta:

- Piano Terra da: due vani oltre accessori. Altezza interna mt. 3,55.
- Piano Primo da: tre vani oltre accessori e balconi. Altezza interna mt. 3,00.
- Piano Sottotetto: ampia soffitta con terrazzo. Altezza interna max mt. 2,75 e min mt. 1,20.
- Piano Seminterrato: vani cantina. Altezza interna mt. 2,45.

Tramite scala interna in muratura rivestita in graniglia di cemento si accede ai diversi piani.

La copertura dell'intera unità si presenta a due falde avente orditura del tetto in legno con soprastante manto di tegole. La lattoneria è in rame.

L'alloggio gode di scarsa visuale in quanto, trovandosi nel vecchio nucleo, risulta circondato a breve distanza da altri edifici.

Finiture dell'immobile economiche: ingresso protetto da porta blindata. Il P.T presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica parte dim. cm. 50\*50 e parte dim. cm. 40\*40; e nei locali prospicienti la strada in piastrelle di graniglia. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 20\*20, con rivestimento fino ad altezza di mt. 2,10. Esso è composto da vasca da bagno, lavabo, vaso e bidè.

La pavimentazione del piano 2^ è in marmette mentre il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. cm. 35\*35, e il rivestimento ha formato di cm 35\*45 fino ad altezza di mt. 2,25. Esso è composto da vasca da bagno, doccia, vaso, bidè e lavabo. La veranda a cui si accede dal bagno presenta struttura realizzata in alluminio e vetro

Il solaio si presenta al rustico, come i locali cantina siti al Piano Seminterrato: ovvero con pareti

intonacate al rustico e battuto di cemento a terra, finestre in ferro dotate di vetro semplice e punto luce.

L'intera unità presenta pareti intonacate e tinteggiate.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta bianco alcune con inserti in vetro; serramenti parte in PVC tinta bianco dotati di doppio vetro e parte in alluminio tinta bronzo dotati di vetro singolo.

Il sistema di oscuramento è con avvolgibili in legno tinta naturale (alcuni piuttosto ammalorati).

Balcone fronte strada avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto in profilati di ferro a disegno semplice.

Livello delle finiture di tipo economico.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo, la caldaia a gas serve per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, si rilevano radiatori in ghisa ad ali ed a colonna oltre ad una stufa a legno all'interno dell'unità, impianto idro-sanitario presente.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nella zona ingresso.

L'unità è allacciata alla rete gas comunale.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo mediocre.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterocemento. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Il box posto in altro corpo di fabbrica, si presenta con finiture al rustico e basculante manuale in lamiera tinta marrone.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: sufficiente.

Coerenze: mapp. 46, scala mapp. 57/5, cortile comune e box-auto mapp. 57/8.

L'accesso avviene da Via Manzoni attraverso l'area al mapp. 57/4 del catasto fabbricati.

Nella proprietà ricade anche l'ente urbano identificato in catasto al fg. 2, mapp. 492 di mq. 200

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, Seminterrato, ha un'altezza interna di PT: mt 3,54, PI: mt 3,00, P.Sott. var..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 492 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: Terra, Primo, Secondo, Seminterrato, intestato a , derivante da Deriva dal fg. 7 mapp. 492 sub 3 - Variazione del 12/02/2015 protocollo n. LC0015999 in atti dal 12/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7031.1/2015)  
Coerenze: mapp. 56, Via Manzoni e mapp 57 su due lati
- foglio 2 particella 57 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: Va Alessandro Manzoni, 72, piano: Terra, intestato a , derivante da Deriva dal fg. 7 mapp. 57 sub 9 - Variazione del 18/02/2015 protocollo n. LC0017717 in atti dal 18/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7442.1/2015)  
Coerenze: mapp. 46, scala mapp. 57/5, cortile comune e box-auto mapp. 57/8  
l'area a cortile censita nel catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile al fg. 7 col mapp. 57/4 è comune esclusivamente alle unità immobiliari mapp. 57 subb 7-8-9-10 e mapp 57/11-1630/3 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	291,03 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.746,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.000,00
Data della valutazione:	10/10/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fall Abdou con i famigliari in qualità di proprietario.

Immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da:

- Kaba Tiguidanke n. in Senegal il 02.03.1967 (compagna)
- Kaba Omar n. a Merate il 30.10.1998 (figlio)
- Kaba Marie FALL n. a Merate il 16.07.2002 (figlia)

## 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 20/02/2007 a firma di Notaio De Marzio ai nn. 5180 di repertorio, iscritta il 02/03/2007 a Lecco ai nn. 4234/844, a favore di Credito Bergamasco S.p.A., contro

derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: euro 368.000,00.

Importo capitale: euro 184.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 04/03/2020 a firma di Tribunale di Lecco, trascritta il 16/04/2020 a Lecco ai nn. 3923/2832, a favore di Red Sea SPV s.r.l., contro \_\_\_\_\_, derivante da pignoramento immobiliare

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:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è soggetto a vincolo ambientale-paesistico per effetto del D.M. 15.07.1969 - pubblicato sulla G.U. n. 205 del 12.08.1969

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

prezzo di acquisto riportato in atto euro 185.000,00

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2007), con atto stipulato il 20/02/2007 a firma di Notaio De Marzio ai nn. 5179 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Lecco ai nn. 4233-2521

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 26/06/1974 fino al 20/02/2007), con atto stipulato il 26/06/1974 a firma di U.R. Merate, registrato il 04/10/1974 a Merate ai nn. n. 70 vol 3, trascritto il 30/12/1974 a Lecco ai nn. 9060-8024

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione degli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza e dalla documentazione fotografica

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. NO/00/1936, intestata a Consonni Mario fu Giovanni, per lavori di costruzione fabbricato uso negozio e macelleria, rilasciata il 28/02/1936 con il n. 00 di protocollo

Nulla Osta N. NO/00/1938, intestata a Consonni Mario fu Giovanni, per lavori di costruzione piccolo corpo di fabbrica, in aggiunta alla proprietà, presentata il 31/08/1938, rilasciata il 01/09/1938 con il n. 00 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 15/1980, intestata a Consonni Elena ved. Viganò, per lavori di tinteggiatura esterna facciata abitazione, rilasciata il 02/05/1980

Autorizzazione Edilizia N. 1981/AE, intestata a Consonni Elena ved. Viganò, per lavori di posa n. 4 colonnine con catenella sul marciapiede Via Manzoni, rilasciata il 02/05/1980

Permesso di Costruire N. 37/2008 - PC, intestata a Fall Abdou, per lavori di modifica serramento esterno, presentata il 03/09/2008 con il n. 6832-6833 di protocollo, rilasciata il 30/10/2008

Autorizzazione Paesaggistica N. 37/2008 - AA, intestata a Fall Abdou, per lavori di modifica

serramento esterno, presentata il 03/09/2008 con il n. 6832-6833 di protocollo, **rilasciata il 07/11/2008** con il n. 8781 di protocollo

**Denuncia Inizio Attività N. 53/2012 - DIA**, intestata a Fall Abdou, per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere da ingresso a ufficio, **presentata il 30/06/2012 con il n. 4445 di protocollo**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 09/06/2020 in corso di pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona NAF - nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: interventi ammessi opere di ristrutturazione edilizia

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale corrisponde all'elencazione dei beni riportata nell'atto di pignoramento

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale locale ingresso è stato autorizzato come ufficio (P.E. DIA 53/2012)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione pratica edilizia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 492 sub 3 (abitazione)



*vista dell'attuale locale ingresso*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al Piano Primo non è stata riportata la finestra del bagno lato Sud, e la veranda al posto del balcone lato cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione pratica catastale aggiornata: €.800,00

- diritti di segreteria per presentazione nuova scheda catastale: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 492 sub 3 (abitazione)



*vista veranda*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO D'ADDA VIA ALESSANDRO MANZONI 68

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PADERNO D'ADDA Via Alessandro Manzoni 68, della superficie commerciale di **291,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24.08.2020 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Silvia Anelo e dei sigg. Kaba Tiguidanke e Fall Omar Yessan Ahmed che occupano l'alloggio con il sig. Fall Abdou e Fall Marie si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un fabbricato residenziale libero su quattro lati disposto su quattro livelli collegati da scala interna; oltre ad autorimessa in corpo staccato e area urbana adiacente. Esso è ubicato al Piano Terra, Primo, Sottotetto e Seminterrato di un edificio unifamigliare sito in Paderno d'Adda, Via Alessandro Manzoni, 68.

Il fabbricato risulta eretto su parte dell'area al fg. 9, mapp. 492, ente urbano di are 2.00 del Catasto Terreni

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte di un vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici,

la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero inesistente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso ai beni residenziali avviene o direttamente da Via Alessandro Manzoni, o attraverso l'area al mapp. 57/4 di catasto fabbricati.

Coerenze: mapp. 56, Via Manzoni e mapp. 57 su due lati.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: mediocre.

L'unità è così composta:

- Piano Terra da: due vani oltre accessori. Altezza interna mt. 3,55.
- Piano Primo da: tre vani oltre accessori e balconi. Altezza interna mt. 3,00.
- Piano Sottotetto: ampia soffitta con terrazzo. Altezza interna max mt. 2,75 e min mt. 1,20.
- Piano Seminterrato: vani cantina. Altezza interna mt. 2,45.

Tramite scala interna in muratura rivestita in graniglia di cemento si accede ai diversi piani.

La copertura dell'intera unità si presenta a due falde avente orditura del tetto in legno con soprastante manto di tegole. La lattoneria è in rame.

L'alloggio gode di scarsa visuale in quanto, trovandosi nel vecchio nucleo, risulta circondato a breve distanza da altri edifici.

Finiture dell'immobile economiche: ingresso protetto da porta blindata. Il P.T presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica parte dim. cm. 50\*50 e parte dim. cm. 40\*40; e nei locali prospicienti la strada in piastrelle di graniglia. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica dim. cm. 20\*20, con rivestimento fino ad altezza di mt. 2,10. Esso è composto da vasca da bagno, lavabo, vaso e bidè.

La pavimentazione del piano 2<sup>^</sup> è in marmette mentre il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. cm. 35\*35, e il rivestimento ha formato di cm 35\*45 fino ad altezza di mt. 2,25. Esso è composto da vasca da bagno, doccia, vaso, bidè e lavabo. La veranda a cui si accede dal bagno presenta struttura realizzata in alluminio e vetro.

Il solaio si presenta al rustico, come i locali cantina siti al Piano Seminterrato: ovvero con pareti intonacate al rustico e battuto di cemento a terra, finestre in ferro dotate di vetro semplice e punto luce.

L'intera unità presenta pareti intonacate e tinteggiate.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta bianco alcune con inserti in vetro; serramenti parte in PVC tinta bianco dotati di doppio vetro e parte in alluminio tinta bronzo dotati di vetro singolo.

Il sistema di oscuramento è con avvolgibili in legno tinta naturale (alcuni piuttosto ammalorati).

Balcone fronte strada avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto in profilati di ferro a disegno semplice.

Livello delle finiture di tipo economico.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo, la caldaia a gas serve per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, si rilevano radiatori in ghisa ad ali ed a colonna oltre ad una stufa a legno all'interno dell'unità, impianto idro-sanitario presente.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nella zona ingresso.

L'unità è allacciata alla rete gas comunale.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo mediocre.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterocemento. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Il box posto in altro corpo di fabbrica, si presenta con finiture al rustico e basculante manuale in

lamiera tinta marrone.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: sufficiente.

Coerenze: mapp. 46, scala mapp. 57/5, cortile comune e box-auto mapp. 57/8.

L'accesso avviene da Via Manzoni attraverso l'area al mapp. 57/4 del catasto fabbricati.

Nella proprietà ricade anche l'ente urbano identificato in catasto al fg. 2, mapp. 492 di mq. 200

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, Seminterrato, ha un'altezza interna di PT: mt 3,54, P1: mt 3,00, P.Sott. var..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 492 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: Terra, Primo , Secondo, Seminterrato , intestato a Fall Abdou, derivante da Deriva dal fg. 7 mapp. 492 sub 3 - Variazione del 12/02/2015 protocollo n. LC0015999 in atti dal 12/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7031.1/2015)

Coerenze: mapp. 56, Via Manzoni e mapp 57 su due lati

- foglio 2 particella 57 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: Va Alessandro Manzoni, 72, piano: Terra, intestato a Fall Abdou, derivante da Deriva dal fg. 7 mapp. 57 sub 9 - Variazione del 18/02/2015 protocollo n. LC0017717 in atti dal 18/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7442.1/2015)

Coerenze: mapp. 46, scala mapp. 57/5, cortile comune e box-auto mapp. 57/8

l'area a cortile censita nel catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile al fg. 7 col mapp. 57/4 è comune esclusivamente alle unità immobiliari mapp. 57 subb 7-8-9-10 e mapp 57/11-1630/3 (graffati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.



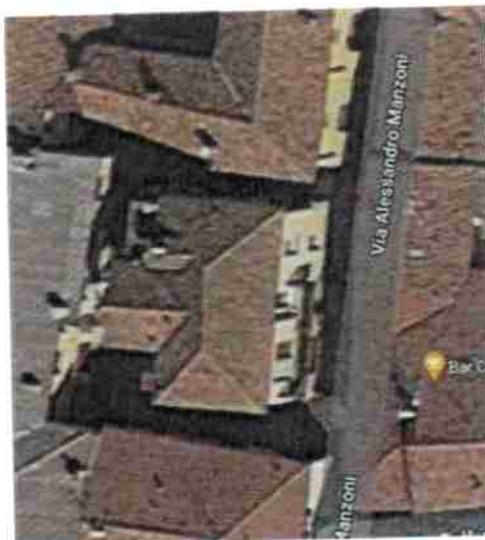
*Vista vano scala interno*



*Vista stanza al Piano Primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare

SERVIZI

farmacie  
municipio

palazzetto dello sport

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

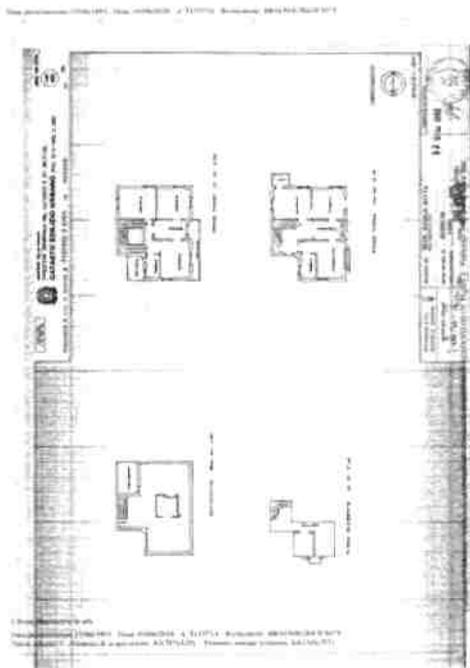
Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

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
locali d'abitazione P.T. - P.1 <sup>^</sup>	221,96	x	100 %	=	221,96
locali cantine P.S1	42,56	x	40 %	=	17,02
locali sottotetto P.2 <sup>^</sup>	98,08	x	25 %	=	24,52
balcone P. 1 <sup>^</sup>	8,97	x	30 %	=	2,69
veranda P. 1 <sup>^</sup>	6,58	x	40 %	=	2,63
corte	200,00	x	10 %	=	20,00
terrazzo P. 2 <sup>^</sup>	11,01	x	20 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>589,16</b>				<b>291,03</b>



scheda catastale abitazione



scheda catastale autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2020

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: terratetto in centro anni '40 così composto: soggiorno, pranzo, cucina, 2 camere e bagno. 2 locali cantina e box doppio oltre al sottotetto

Indirizzo: Merate - Via Trento

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 973,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 133.400,00 pari a 895,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2020

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: terratetto in centro composto da soggiorno, cucina abitabile separata, sala da pranzo e balcone vivibile, 3 camere e bagno. 2 locali di circa 60 mq al PT oltre a box e corte

Indirizzo: Merate - Via Crocefisso

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

valori OMI - Agenzia delle Entrate (01/06/2019)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

Borsino Immobiliare (02/10/2020)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 679,36

Valore massimo: 748,88

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	133.400,00	230.000,00
Consistenza	291,03	149,00	230,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	973,15	1.086,96

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	-1,11	-1,92
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	895,30	895,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	133.400,00	230.000,00
Data [mesi]	-2,22	-3,83
Prezzo unitario	127.158,85	54.639,39
<b>Prezzo corretto</b>	<b>260.556,63</b>	<b>284.635,55</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>272.596,09</b>
Divergenza:	8,46%	<		<b>10%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	291,03	x	936,66	=	<b>272.596,09</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 272.596,09</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 272.596,09</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Paderno d'Adda, agenzie: Paderno d'Adda e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare FIMAA

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	291,03	0,00	272.596,09	272.596,09
				<b>272.596,09 €</b>	<b>272.596,09 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.850,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.746,09

**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: €. 40.611,91

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: €. 134,18

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.000,00**

data 10/10/2020

il tecnico incaricato  
DIANA BARASSI