



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2016

DEBITORE:

GIUDICE:

Avv. Edoardo Marcellini

CUSTODE:

Avv. Katia Contardo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2016

TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIA BRIVIO**

CF: BRVPRZ60L44E507L  
con studio in BARZANO' (LC) VIA MAZZINI 2  
telefono: 0289454474  
email: patrizia.brivio@gmail.com  
PEC: patrizia.brivio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a MANDELLO DEL LARIO Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Villino singolo disposto su due piani con interrato e sottotetto con area a giardino di pertinenza e edificio accessorio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - sottotetto, ha un'altezza interna di altezza media metri 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 253 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo civ.16, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Nptaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: riferito al solo mappale 253 sub 701 a partire da nord: strada comunale - mappale 247 - mappale 4141 - mappale 4143  
Le coerenze e confini riferite all'intero comparto che comprende gli accessori a partire da nord: strada comunale - mappale 247 - mappale 4140 - mappale 248 - mappale 4142 - roggia - mappale 255 - strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

**A.1** altro fabbricato, composto da un locale destinato a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq, identificato con il numero mappale 4165.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 4165 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo civico 16, piano: T, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: da nord: mappale 252 - mappale 4143 - mappale 4142 - roggia - mappale 255

**A.2** terreno residenziale, composto da aree destinate a giardino di pertinenza, sviluppa una superficie commerciale di **40,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 252 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualità/classe seminativo arborato classe 1, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800



Coerenze: da nord: strada comunale - mappale 4143 - mappale 4165 - mappale 255

- foglio 23 particella 4141 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe ente urbano, superficie 10, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969  
per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971  
per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: da nord: mappale 4140 - mappale 248 - mappale 4243 - mappale 253
- foglio 23 particella 245 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe incolto produt. U, superficie 120, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969  
per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971  
per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: da nord: mappale 4161 - strada comunale - mappale 281 - roggia
- foglio 23 particella 4143 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe incolto ster., superficie 110, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969  
per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971  
per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: da nord: mappale 253 - mappale 4142 - mappale 4165 - mappale 252 - strada comunale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 337.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 320.530,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/11/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in  
qualità di proprietario

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2011 a firma di dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello de Lario ai nn. 4840/2946 di repertorio, registrata il 28/03/2011 a Lecco ai nn. 2885 serie 1T, iscritta il 29/03/2011 a Lecco ai nn. 4421/784, a favore di Deutsche Bank spa, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/12/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 16/2014 di repertorio, iscritta il 14/01/2014 a Lecco ai nn. 356/39, a favore di Deutsche Bank SPA, contro derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 109.500,00.

Importo capitale: 97.921,71

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

pignoramento, stipulata il 21/01/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 253 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Lecco ai nn. 1562/1094, a favore di Deutsche Bank SPA, contro derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

nato a Lecco il 08/06/1969 c.f. per la quota di 1/2 -  
nata a Lecco il 26/04/1971 c.f. per la quota di 1/2 per la quota  
di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2011), con atto stipulato il 24/03/2011 a firma di dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario ai nn. 4839/2945 di repertorio, registrato il 28/03/2011 a Lecco ai nn. 2884 serie 1T, trascritto il 29/03/2011 a Lecco ai nn. 4419/2800, in forza di atto di compravendita



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

nata a Varenna (LC) il 26/05/1940 c.f. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 04/05/2004), con atto stipulato il 12/11/1973 a firma di dott. Bruno Majone Notaio in Colico ai nn. 5580/1510 di repertorio, registrato il 29/11/1973 a Lecco ai nn. 2232 vol. 212, trascritto il 06/12/1973 a Lecco ai nn. 9106/7926, in forza di atto di compravendita

nato a Lecco il 20/02/1975 c.f. per la quota di 1/2 e  
nata a Milano il 04/08/1977 c.f. per la quota di 1/2 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2004 fino al 24/03/2011), con atto stipulato il 04/05/2004 a firma di dott. Ettore De Marzio Notiaio in Introbio ai nn. 2247/1172 di repertorio, registrato il 13/05/2004 a Lecco ai nn. 2372 serie IT, trascritto il 13/05/2004 a Lecco ai nn. 7479/4999, in forza di atto di compravendita.

La sig.ra è indenticata nell'atto con il seguente codice fiscale

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di inizio attività N. **736/2009**, intestata a per lavori di Rifacimento della copertura, delle facciate e realizzazione bocche di lupo, presentata il 08/06/2009 con il n. prot. 12191 di protocollo, rilasciata il 11/06/2009 con il n. 736/2009 prot. 12710 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **993/2011**, intestata a per lavori di Manutenzione straordinaria a fabbricato accessorio, presentata il 02/08/2011 con il n. prot.14468 di protocollo, rilasciata il 23/08/2011 con il n. 993/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a al fabbricato accessorio

Comunicazione dell'inizio dei lavori per intervento di attività edilizia libera N. **422/2011**, intestata a per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 25/03/2011 con il n. prot. 5762 di protocollo, rilasciata il 25/03/2011 con il n. 422/2011 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a edificio principale

Denuncia di Inizio Attività N. **1394/2004**, intestata a per lavori di diversa distribuzione tavolati interni, realizzazione servizi igienici e altre opere varia, presentata il 17/12/2004 con il n. prot.22586 di protocollo, rilasciata il 05/01/2005 con il n. 1394/2004 di protocollo, agibilità del 02/10/2006 con il n. 1394/2004 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio accessorio destinato a deposito non risulta conforme agli elaborati relativi all'istanza edilizia DIA 993/2011 in data 02/08/2011 e precisamente risulta allo stato di fatto una tettoia con struttura in legno e copertura in tegole in laterizio che non compare negli citati elaborati.

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

Costi di regolarizzazione:



- demolizione tettoia non sanabile: €7.000,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in legno edificio accessorio mappale 4165



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale del mappale 4165 (edificio accessorio) risulta non aggiornata a seguito delle opere eseguite con DIA 993/2011 si riscontrano le seguenti difformità: l'altezza minima del fabbricato è m. 3,05 a fronte di quanto indicato nella scheda (m. 3,00) e l'altezza massima è m. 4,00 a fronte di quanto indicato nella scheda (m. 3,60); una finestra sul lato è stata chiusa e sono stati messi in opera portoni sugli accessi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e aggiornamento scheda castale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappale 4165

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

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

BENI IN MANDELLO DEL LARIO CRISTOFORO COLOMBO 16

# VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola a**  
**179,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di



Villino singolo disposto su due piani con interrato e sottotetto con area a giardino di pertinenza e edificio accessorio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - sottotetto, ha un'altezza interna di altezza media metri 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 253 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo civ.16, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Nptaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
Coerenze: riferito al solo mappale 253 sub 701 a partire da nord: strada comunale - mappale 247 - mappale 4141 - mappale 4143  
Le coerenze e confini riferite all'intero comparto che comprende gli accessori a partire da nord: strada comunale - mappale 247 - mappale 4140 - mappale 248 - mappale 4142 - roggia - mappale 255 - strada comunale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.



*vista esterna dell'immobile*



*vista esterna dell'immobile*



*vista dell'intorno*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villino indipendente disposto su quattro livelli collegati tra loro da scala interna composto da:  
 al piano interrato locale cantina e ripostiglio, scala interna; al piano terra locali cucina, ingresso, soggiorno, scala interna; al piano primo: due camere, bagno, disimpegno scala e terrazzo; al piano secondo sottotetto: bagno, locali sottotetto.

Il fabbricato è dotato di area di pertinenza ed ha annesso aree a giardino e locale accessorio adibito a deposito.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno. ad eccezione dei bagni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. riferito solo ai bagni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> travi, travetti e assito costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. L'impianto elettrico è stato certificato come conforme in data 16.11.2006 non si evince dallo stato attuale se lo stesso ha subito varianti e/o manomissioni a seguito dei successivi interventi di manutenzione effettuati sull'immobile nel 2011	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. L'impianto termico è stato certificato come conforme in data 22.02.2005 non si evince dallo stato attuale se lo stesso ha subito varianti e/o manomissioni a seguito dei successivi interventi di manutenzione effettuati sull'immobile nel 2011	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> Adduzione gas metano caldaia e cucina con alimentazione a rete comunale conformità: non rilevabile. L'impianto adduzione gas metano è stato certificato come conforme in data 22.02.2005 non si evince dallo stato attuale se lo stesso ha subito varianti e/o manomissioni a seguito dei successivi interventi di manutenzione effettuati sull'immobile nel 2011	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. L'impianto idrico sanitario è stato certificato come conforme in data 22.02.2005 non si evince dallo stato attuale se lo stesso ha subito varianti e/o manomissioni a seguito dei successivi interventi di manutenzione effettuati sull'immobile nel 2011	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





*cucina al piano terreno*



*soggiorno al piano terreno*



*scala interna*



*bagno al piano primo*





bagno al piano secondo (sottotetto)



camera al piano primo

## CLASSE ENERGETICA:

[533,62 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97046 - 000072/11 registrata in data 16/03/2011

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	44,00	x	50 %	=	22,00
piano terra	62,00	x	100 %	=	62,00
piano primo	62,00	x	100 %	=	62,00
piano secondo sottotetto	62,00	x	50 %	=	31,00
balcone	4,00	x	50 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>234,00</b>				<b>179,00</b>

## ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da un locale destinato a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq, identificato con il numero mappale 4165.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 4165 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: via Cristoforo Colombo civico 16, piano: T, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969



per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971  
 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data  
 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945  
 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
 Coerenze: da nord: mappale 252 - mappale 4143 - mappale 4142 - roggia - mappale 255



*immobile accessorio destinato a deposito*



*interno accessorio*

**terreno residenziale**, composto da aree destinate a giardino di pertinenza, sviluppa una superficie commerciale di **40,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 252 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe seminativo arborato classe 1, superficie 160, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
 Coerenze: da nord: strada comunale - mappale 4143 - mappale 4165 - mappale 255
- foglio 23 particella 4141 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe ente urbano, superficie 10, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
 Coerenze: da nord: mappale 4140 - mappale 248 - mappale 4243 - mappale 253
- foglio 23 particella 245 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe incolto produt. U, superficie 120, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
 Coerenze: da nord: mappale 4161 - strada comunale - mappale 281 - roggia
- foglio 23 particella 4143 (catasto terreni), sezione urbana RON, qualita/classe incolto ster., superficie 110, intestato a nato a LECCO il 08/06/1969 per la quota di 1/2 - nata a LECCO il 26/04/1971 per la quota di 1/2, derivante da Atto di compravendita in data 24/03/2011 a firma del dott. Amalia Alippi Notaio in Mandello del Lario rep. 4839/2945 trascritto a Lecco il 29/03/2011 ai nn. 4419/2800  
 Coerenze: da nord: mappale 253 - mappale 4142 - mappale 4165 - mappale 252 - strada comunale





aree a giardino di pertinenza



aree a giardino di pertinenza

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,00	x	1.500,00	=	<b>268.500,00</b>
Valore superficie accessori:	51,00	x	1.500,00	=	<b>76.500,00</b>
					<b>345.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 345.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 345.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore degli immobili è stato stabilito in relazione alla tipologia dell'edificio principale oggetto della stima

(villino singolo), alla sua localizzazione in relazione alla centralità rispetto al nucleo abitato ed ai valori paesaggistici del sito, nonché allo stato di manutenzione e di conservazione del manufatti, sia principale (villino) che accessorio (deposito) in relazione all'uso prefigurato per la loro destinazione (residenziale). Il valore è stato definito in riferimento ai valori medi di mercato della zona territoriale in cui è ubicato l'immobile per ambiti simili.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: provincia di Lecco, osservatori del mercato immobiliare provincia di Lecco, ed inoltre: annunci immobiliari comune di Mandello del Lario

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	179,00	51,00	345.000,00	345.000,00
				<b>345.000,00 €</b>	<b>345.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.400,00**

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

Riduzione del valore del **5 %** 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: **€. 16.870,00**

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: **€. 320.530,00**

data 03/11/2016

il tecnico incaricato  
PATRIZIA BRIVIO

