



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

22/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CURATORE:

Dott.ssa Fanny Butera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 22/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa singola a VERDERIO INFERIORE, Via Cesare Battisti 65/67, della superficie commerciale di **180,48** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Villa singola composta da un piano fuori terra ed un piano interrato collegati da scala interna, e costituita da locali ad uso civile abitazione al piano terreno e sottostanti locali ad uso cantina, lavanderia ed autorimessa al piano interrato, con annessa circostante area pertinenziale ad uso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa (p.t) - mt. 2,40 circa (p.S1).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1672 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 65/67, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 29/10/2015 legge Regionale 6/2014 proveniente dal comune di Verderio Inferiore L755; trasferito al comune di Verderio sezione Inf M337A. (n.2/2015).
Coerenze in un sol corpo comprendente l'area di pertinenza: mapp.762, mapp.1681, map.1673, mapp. 1680, mapp. 1671 tutti del fg. 4.
Superficie catastale mq. 165.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2002.

B

Box doppio a VERDERIO INFERIORE, Via Cesare Battisti 65/67, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo doppio in parallelo grande, posto al piano interrato e pertinenziale alla villetta di cui al corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,37 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1672 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 146,78 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n.Sc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 29/10/2015 legge Regionale 6/2014 proveniente dal comune di Verderio Inferiore L755; trasferito al comune di Verderio sezione Inf M337A. (n.2/2015).
Coerenze in contorno: abitazione sub 1, terrapieno del giardino pertinenziale, mapp. 1673, rampa di accesso e terrapieno del giardino pertinenziale.
Superficie catastale mq. 52.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.320,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Data della valutazione:	06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla comproprietaria

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:

diritto di abitazione, trascritto il 04/11/2010 a Lecco ai nn. 10769/16552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricorso per separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale.

La separazione fu omologata il 07/06/2010: la casa coniugale venne affidata alla madre e ai due figli.

L'abitazione in oggetto, pertanto, viene considerata occupata per diritto fino al compimento dei 26 anni del figlio minore e cioè fino al 29/10/2027

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 derivante da contratto di mutuo stipulato il 12/12/2002 a firma del Notaio Claudio Sironi ai nn. 8208/3501 di repertorio, iscritta il 30/12/2002 a Lecco ai nn. 3951/21070, a favore di *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva derivante da decreto ingiuntivo emesso l' 11/10/2010 dal Tribunale di Monza ai nn. 4409 di repertorio, iscritta il 22/03/2011 a Lecco ai nn. 713/3989, a favore di *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 337.811,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento del 05/02/2019 emessa dal Tribunale di Monza al n. 23/2019 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da istanza di dichiarazione di fallimento .

Fallimento n. 22/19

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:

Cause in corso: nessuna

presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2002) stipulato il 12/12/2002 a firma del Notaio Claudio Sironi ai nn. 8207/3500 di repertorio, registrato il 24/12/2002 a Monza 2 ai nn. 4006 serie E, trascritto il 30/12/2002 a Lecco ai nn. 14977/21069.

Acquisto da Immobiliare Giada srl

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 12/03/1996 fino al 12/12/2002), con atto stipulato il 12/03/1996 a firma del Notaio Francesco Brini ai nn. 22336/3004 di repertorio, trascritto il 28/03/1996 a Lecco ai nn. 3313/2438.

Acquisto del terreno su cui venne edificata la villetta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **23/1995**, per lavori di costruzione di villetta, rilasciata il 28/04/2022 con il n. 23/95 di protocollo.

E successiva variante in data 26/04/1999 prot. n. 2465

D.I.A N. **26/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a ce. n 23/95, presentata il 30/05/2002 con il n. 3192 di protocollo..

Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità in data 02/07/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 35/072011 vigente dal 24/10/2012, l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 45 NTA- v. doc. 3 estratti urbanistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: impiantistica non autorizzabile per locali accessori al piano interrato (riscaldamento, gas, uso cucina (normativa di riferimento: regolamento edilizio, regolamento locale d'igiene).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edilizie, impiantistiche e spese tecniche per rimozione impianti non autorizzati, ripristini (stima): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

La difformità è stata riscontrata nel raffronto fra lo stato di fatto (non conforme ai sensi della normativa urbanistica/edilizia) e la denuncia catastale. Poiché lo stato attuale non è sanabile dovrà procedersi con opere edilizie alla rimozione delle difformità ed al ripristino dello stato autorizzato. A seguito di tale regolarizzazione non dovrà procedersi ad alcuna variazione catastale poiché la planimetria catastale depositata corrisponde allo stato autorizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione di porzione di soletta di soffitto del piano terra, conseguente formazione di locale ad altezza non autorizzata, formazione di soppalco agibile, modifica del piano sottotetto reso parzialmente agibile (normativa di riferimento: PGT, L.R. 12/05, DPR 380/01).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili, impiantistiche e spese tecniche per rimozione difformità mediante formazione di

soletta strutturale in legno costituente plafone del locale soggiorno ora a tutt'altezza, formazione di botola d'accesso, pratiche comunali, ripristini (stima): €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (stima).



soppalco abusivo



soppalco abusivo



locale sottetto abusivo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERDERIO INFERIORE VIA CESARE BATTISTI 65/67

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a VERDERIO INFERIORE, Via Cesare Battisti 65/67, della superficie commerciale di

180,48 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Villa singola composta da un piano fuori terra ed un piano interrato collegati da scala interna, e costituita da locali ad uso civile abitazione al piano terreno e sottostanti locali ad uso cantina, lavanderia ed autorimessa al piano interrato, con annessa circostante area pertinenziale ad uso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa (p.t) - mt. 2,40 circa (p.S1).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1672 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 65/67, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 29/10/2015 legge Regionale 6/2014 proveniente dal comune di Verderio Inferiore L755; trasferito al comune di Verderio sezione Inf M337A. (n.2/2015).
Coerenze in un sol corpo comprendente l'area di pertinenza: mapp.762, mapp.1681, map.1673, mapp. 1680, mapp. 1671 tutti del fg. 4.
Superficie catastale mq. 165.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2002.



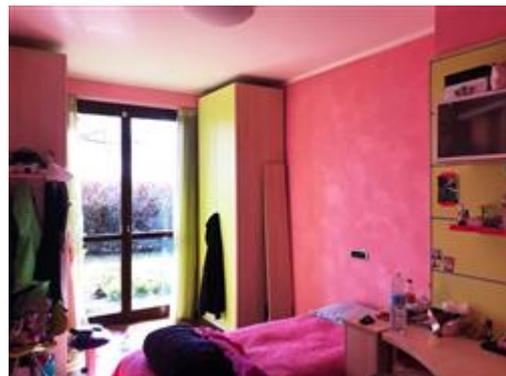
zona ingresso fronte strada



esterno fronte ovest



Interno soggiorno con cucina



camera da letto



piano interrato



piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Paderno D'Adda, Cornate d'Adda, Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascine Storiche Lombarde, Villa Gnechi Ruscone, Museo Vita Contadina del Novecento, Parco del Rio Vallone, Parco Adda Nord.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- municipio
- polizia
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- centro sportivo
- campo da calcio
- campo da tennis
- palestra
- parco giochi
- spazi verde
- verde attrezzato
- musei



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 3,2 km circa
- tangenziale distante 10 km circa
- autobus distante 0,5 km. circa



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Via Cesare Battisti si trova in zona periferica di Verderio Inferiore (ora Comune di Verderio): l'area è di tipo residenziale, di recente urbanizzazione ed edificazione, costituita

prevalentemente da villette singole e a schiera generalmente di discreta/buona qualità.

la villetta in oggetto sorge all'interno di un'area pertinenziale interamente recintata e attrezzata ad uso giardino avente una superficie di circa mq. 500.

I locali di abitazione si trovano al piano terreno, con quota di pavimento leggermente rialzata rispetto al piano stradale, e sono costituiti da un ingresso, un ampio soggiorno con spazio cucina, un disimpegno zona "notte", tre camere da letto e due bagni/wc: struttura, impianti e finiture sono di tipo civile di buon livello qualitativo.

Le condizioni d'uso e manutenzione sono generalmente discrete/buone.

Al piano interrato si accede mediante scala interna: qui si trova un ampio locale accessorio pluriuso ed un locale lavanderia/ct/wc. I locali sono rifiniti al civile e dotati degli impianti tecnici d'uso. Lo stato d'uso e manutenzione è generalmente discreto/buono. L'aeroinquinazione dei locali avviene tramite bocche di lupo.

L'autorimessa pertinenziale è collegata ai locali del piano interrato mediante porta tagliafuoco.

Il piano terra ed il sottotetto presentano importanti difformità rispetto a quanto regolarmente approvato: la zona "giorno" è stata modificata nelle altezze interne e risulta soppalcata in connessione con un piano sottotetto agibile e anch'esso non previsto dal permesso di costruire rilasciato: tali difformità non possono essere sanate ai sensi della normativa urbanistica e pertanto occorre rimuoverle e riportare il tutto allo stato stato regolarmente autorizzato.

Il piano interrato, autorizzato per locali di servizio senza permanenza di persone, è attrezzato con impianto di riscaldamento, gas e uso cucina: tali impianti sono da rimuovere in quanto in contrasto con tale limitazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in profilati di ferro verniciati con apertura elettrica. cancello pedonale e recinzione

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale grezza. camminamenti esterni

nella media 

pareti esterne: costruite in cassavuota in laterizio con coibentazione in non verificabile, probabile, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e mattoni vista (parti decorative). lo strato di finitura degli intonaci esterni risulta parzialmente ammalorato a causa dell'assenza di gronda e probabilmente da inadeguata coibentazione termica. Al piano interrato si notano ammaloramenti in corrispondenza delle bocche da lupo.

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno blindato

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera. alluminio e vetrocamera al piano interrato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. zona giorno, bagni, piano interrato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet. zona notte, soppalco e sottotetto

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco cementizio-

nella media 

gesso-legno a vista

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non verificabile, probabile

nella media

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato laccato

nella media

Delle Strutture:

fondazioni: dirette costruite in c.a. non si notano crepe o segni di cedimento strutturale

nella media

strutture verticali: costruite in c.a

nella media

travi: costruite in c.a

nella media

solai: laterocemento e parzialmente legno al piano sottotetto

nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in c.a. da piano interrato a piano terra

nella media

copertura: a falde costruita in c.a e legno

nella media

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea e parabolica conformità: conforme

nella media

citofonico: video conformità: conforme

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale conformità: conforme

nella media

gas: fuori traccia con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile conformità: conforme

nella media

telefonico: sottotraccia conformità: conforme

nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media

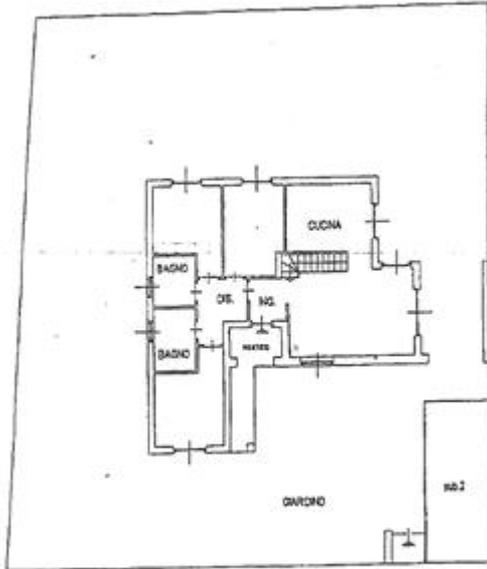
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali di abitazione al piano terra	111,00	x	100 %	=	111,00

locali di servizio al piano interrato	108,00	x	50 %	=	54,00
giardino	111,00	x	10 %	=	11,10
giardino (da 111 mq a 330 mq)	219,00	x	2 %	=	4,38
Totale:	549,00				180,48



PIANO TERRA h=270

planimetria catastale piano terra



PIANO INTERRATO h=240

planimetria catastale piano interrato



PIANO TERRA
(PROGETTO)

Planimetria piano terra approvato



PIANO INTERRATO

planimetria piano interrato approvato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,48 x 1.500,00 = 270.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 270.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 135.360,00

BENI IN VERDERIO INFERIORE VIA CESARE BATTISTI 65/67

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Box doppio a VERDERIO INFERIORE, Via Cesare Battisti 65/67, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo doppio in parallelo grande, posto al piano interrato e pertinenziale alla villetta di cui al corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,37 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1672 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 146,78 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n.Sc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 04/02/2014 in atti dal 29/10/2015 legge Regionale 6/2014 proveniente dal comune di Verderio Inferiore L755; trasferito al comune di Verderio sezione Inf M337A. (n.2/2015).
Coerenze in contorno: abitazione sub 1, terrapieno del giardino pertinenziale, mapp. 1673, rampa di accesso e terrapieno del giardino pertinenziale.
Superficie catastale mq. 52.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2002.



rampa di accesso al box-autorimessa



box-autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Paderno D'Adda, Cornate d'Adda, Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascine Storiche Lombarde, Villa Gnechi Ruscone, Museo Vita Contadina del Novecento, Parco del Rio Vallone, Parco Adda Nord.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

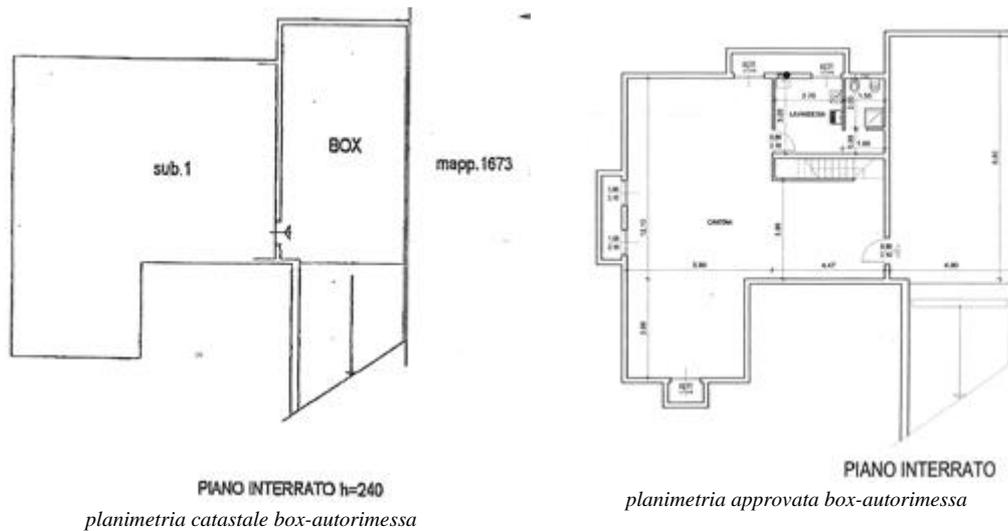
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è di tipo doppio in parallelo di dimensioni superiori alla media, la superficie interna è di circa mt. 4,90 x 8,35 = mq. 40,92 e altezza interna di circa mt. 2,37.

Vi si accede mediante cancello carraio in profilati di ferro verniciato con apertura a battente, telecomandata e motorizzata.

la struttura è in cemento armato tradizionale con copertura in predalles, le superficie delle pareti sono in c.a. non intonacate, il pavimento è in piastrelle di gres, il portone d'ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata con apertura motorizzata; l'impianto di illuminazione elettrica è del tipo fuoritraccia a norma.

A soffitto si notano macchie di umidità dovute ad infiltrazione di acqua piovana proveniente dal sovrastante terreno di cultura: ciò indfca la rottura dell'impermeabilizzazione e conseguente necessità di manutenzione straordinaria: salvo questo difetto, le condizioni d'uso e mautenzione sono discrete.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-autorimessa	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico-comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in loco ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della buona qualità edilizia ed architettonica della villetta, dell'inserimento in quartiere residenziale di buona qualità ambientale.

la villetta è dotata di adeguato numero di locali di abitazione di idonea dimensione, ben distribuiti;

ciò vale anche per i locali accessori e di servizio.

Si è altresì tenuto conto della possibilità di poter utilizzare anche il piano sottotetto, successivamente al ripristino dello stato di conformità, così come illustrato nel capitolo "conformità edilizia ed urbanistica".

La stima riguarda unicamente le parti regolarmente autorizzate e quindi non comprende il soppalco ed il sottotetto.

In negativo si è tenuto della necessità di manutenzione straordinaria da doversi effettuare sulle tinteggiature di facciata e su alcuni distacchi di intonaco in corrispondenza delle bocche di lupo del piano interrato.

Il box-autorimessa è stato stimato a corpo considerando in positivo le notevoli dimensioni e in negativo le caratteristiche di parcheggio non ottimali in uscita, nonché la necessità di manutenzione straordinaria in copertura del medesimo.

La stima ha tenuto conto dello stato di occupazione di diritto fino al 29/10/2027 come meglio precisato nel capitolo "trascrizioni pregiudizievoli" (riduzione del 6,02%, arrotondato al 6%, risultante dal calcolo per "diritto di abitazione" a tempo determinato per numero 5 anni).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Verderio, agenzie: Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e Provincia F.I.M.A.A., ed inoltre: immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it

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	180,48	0,00	270.720,00	135.360,00
B	box doppio	44,00	0,00	30.000,00	15.000,00
				300.720,00 €	150.360,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 7.518,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota non è comodamente divisibile

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€. 9.021,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.320,40**

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: **€. 18.048,06**

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: **€. 272,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

data 06/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi