



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. FILIPPO BIGNARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2019

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF:LBNNLZ68R17D612Y
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 163/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALCO VIA ITALIA 102, della superficie commerciale di 89,73 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN EDIFICIO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE NEL COMUNE DI CALCO. E' POSTO AL PIANO PRIMO AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA AL FABBRICATO PROSPICIENTE LA VIA ITALIA. L'APPARTAMENTO HA DUE AFFACCI CONTRAPPOSTI UNO VERSO LA VIA ITALIA E L'ALTRO VERSO LA CORTE INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di MEDIA 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA 36, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 16/12/1982 in atti dal 09/05/1990
Coerenze: VIA ITALIA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, CORTE INTERNA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,73 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:	€ 82.295,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.295,08
Data della valutazione:	21/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 41/82, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE BOX AD USO AUTORIMESSA E RELATIVO ACCESSO DA VIA ITALIA, presentata il 04/12/1981, rilasciata il 30/11/1982 con il n. 2221 DI PROTOCOLLO di protocollo. Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573.

REPERITO ANCHE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 15678 DEL 28.06.1982 SULL'ATTO NOTARILE DEL DR. ACHILLE TASCA SONO MENZIONATE ALTRE PRATICHE EDILIZIE DI CUI PERO' VENGONO RIPORTATE ESCLUSIVAMENTE LE DATE DI RILASCIO E NON I NUMERI DELLE STESSE. CON QUESTI DATI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI CALCO NON SONO STATI IN GRADIO DI REPERIRE LE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE E PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2008, intestata a [REDACTED], per lavori di PIANO DI RECUPERO IN VIA ITALIA 102, presentata il 10/04/2012 con il n. 4826 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 13/11/2012 con il n. 13508-13509 DI PROTOCOLLO di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 . SULL'ATTO NOTARILE DEL DR. ACHILLE TASCA SONO MENZIONATE ALTRE PRATICHE EDILIZIE DI CUI PERO' VENGONO RIPORTATE ESCLUSIVAMENTE LE DATE DI RILASCIO E NON I NUMERI DELLE STESSE. CON QUESTI DATI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI CALCO NON SONO STATI IN GRADIO DI REPERIRE LE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 46 DEL 11.12.2014 (SULLE TAVOLE DEL PGT VISIONATE SUL PORTALE COMUNALE NON E' INDICATO LA DELIBERA DI APPROVAZIONE E LA RELATIVA DATA), l'immobile ricade in zona A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE L'APPARTAMENTO ; B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER L'AUTORIMESSA E L'ENTE URBANO (AREA ANTISTANTE L'AUTORIMESSA). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 43 E 44 DELLE NTA. Il titolo è riferito solamente al APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON C'E' DIVISORIO TRA CUCINA E SOGGIORNO, L'APERTURA IN CUCINA E' STATA COPERTA MEDIANTE ARREDAMENTO, NON C'E' DIVISORIO E PORTA NEL DISIMPEGNO TRA LE DUE CAMERE DA LETTO, IL BAGNO E' DI DIMENSIONI MAGGIORI E LA PORTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE RISULTA TRASLATA DI CM. 80 VERSO SINISTRA. INOLTRE NELLA TAVOLA GRAFICA DELLA PIANTA PIANO PRIMO SONO ERRATE LE MISURE DELLE APERTURE (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E AGIBILITA'
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	mediocre	★★★★★★★★★★
spazi verde	mediocre	★★★★★★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★★★★★★
università	scarsa	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
vigili del fuoco	mediocre	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
autobus distante 50 ML.	ottimo	★★★★★★★★★★
autostrada	mediocre	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★★★★★★★★★★
metropolitana	scarsa	★★★★★★★★★★
superstrada	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
tangenziale	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN EDIFICIO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE NEL COMUNE DI CALCO. E' POSTO AL PIANO PRIMO AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA AL FABBRICATO PROSPICIENTE LA VIA ITALIA. L'APPARTAMENTO HA DUE AFFACCI CONTRAPPOSTI UNO VERSO LA VIA ITALIA E L'ALTRO VERSO LA CORTE INTERNA.

E' COMPONTO DA CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. NEL CONTROSOFFITTO DEL DISIMPEGNO E' STATO RICAVATO UN RIPOSTIGLIO. SUL LATO PROSPICIENTE LA CORTE INTERNA, ACCESSIBILE DAL SOGGIORNO, SI TROVA UN BALCONE DELLA LUNGHEZZA DI ML. 7.00.

A CIRCA 100 ML DI DISTANZA IN UN CORPO STACCATO DAL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'APPARTAMENTO IN OGGETTO, MA PUR SEMPRE LUNGO LA VIA ITALIA, SI TROVA L'AUTORIMESSA DI CUI AL MAPPALE 213.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> A BATTENTE realizzati in LEGNO	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in GRES	nella media	★★★★★★★★★★

