



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Rosario Lo Monte

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Furia Bonanomi**

CF:FRBRR73H23A944Y  
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39  
telefono: 0395321387  
fax: 0395321387  
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it  
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **119,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e primo bagno nella zona giorno, ampio disimpegno zona notte con spazio da adibire a ripostiglio, due camere da letto, secondo bagno, terrazzo, due balconi, oltre ad autorimessa doppia e cantina con accesso dall'autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su sub. 707 (giardino), sub. 712 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune), sub. 710 (appartamento), affaccio su sub. 706 (giardino), affaccio su sub. 701 (ingresso), affaccio su sub. 707 (giardino).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**A.1** **box doppio**, composto da box con annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 703 (corsello carraio coperto comune), cantina non indicata nell'elaborato planimetrico, sub. 709 (cantina), sub. 701 (corridoio comune).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 185.032,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 175.780,40</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al foglio 9 particella 2561 , stipulato il 29/07/2011 a firma di notaio Fabio Diaferia ai nn. 20644/8681 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Lecco ai nn. 11833/7963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis... LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L., SI E' OBBLIGATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MERATE CON SEDE IN PIAZZA DEGLI EROI N. 3, CODICE FISCALE 00703920132, PARTITA I.V.A. 00703920132, A NON SFRUTTARE ULTERIORMENTE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN PROGETTO PARI A M.C. 2.419,98 A PARTE DI UNA POTENZIALITA' MASSIMA AMMISSIBILE DI M.C. 2.913,42 SULL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. DEL COMUNE DI MERATE, FOGLIO 9, MAPPALE 2561. CONFINI: MAPPALE 632, VIA SAN GIUSEPPE, MAPPALE 2206 E MAPPALE 630. CON RESIDUO DI M.C. 493,44 PARI A (M.C. 493,44/3,33) M.Q. 148,18 SLP, CHE LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L. SI E' RISERVATA DI SFRUTTARE SU ALTRA AREA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI MERATE

*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** annotata, stipulata il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69778/16346 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Gongorzola ai nn. 1645 serie 1T, iscritta il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5847/1172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sul fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 15 luglio 2011 ai nn. 10597 /1597 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 29 giugno 2011 repertorio n. 20581/8631 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 15 luglio 2011 al numero generale 10597 e al numero particolare 1597 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 1 Frazione € 540.000,00 (€ 270.000,00) Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 711, Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 717.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

#### 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:	<b>€ 1.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.520,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>134, 27</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>(appartamento) 20,43 (box)</b>

L'intero Comune di Merate, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.04.2004, per provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico emesso con Decreto Ministeriale D.M. 2.05.1969 pubblicato sulla G.U. del 27.05.1969 n°133.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69777/16345 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5846/3685.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1985 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio Gianemilio Franchini ai nn. 11354/12772 di repertorio, trascritto il 20/07/1985 a Lecco ai nn. 6054/4179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 16/07/2004 fino al 13/04/2006), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 279394/15002 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Lecco ai nn. 12938/8658.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura, ed al NCT al foglio 9, mappali 1474, 341, 631, 1475, 1476, 1477.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2006 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 292490/16715 di repertorio, trascritto il 28/04/2006 a Lecco ai nn. 7844/4947.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 21/11/2006 con il n. 37374/06 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/2008 con il n. 16830/07 DR/sb di protocollo di protocollo, agibilità del 10/11/2011 con il n. 18882/2011/cs di protocollo.

1) Autorizzazione Paesaggistica n. 9880 del 18/06/2007 protocollo n. 16830/07; 2) Provvedimento di proroga del permesso di costruire n. 9880 del 22.04.2011 prot. 11878/2011 DR/gt, di mesi 4 sino al 11 agosto 2011; 3) Attestazione di agibilità per avvenuta decorrenza del silenzio assenso

Permesso di Costruire in variante N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche al piano interrato dell'edificio in corso di realizzazione, presentata il 16/10/2008 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/02/2009 con il n. 31850/08 DR/gt di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

Permesso di Costruire N. **10178**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 07/04/2010 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 20/01/2011 con il n. 29327/2010 Dr/sb di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 20.07.2016 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona R2b - Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfologicamente connotato - da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30-31 Disposizioni di attuazione del piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) l'appartamento risulta più ampio per annessione di porzione dell'unità confinante; 2) lo spessore delle pareti perimetrali è stato ampliato dai cm. 30 di progetto a cm. 39, per formazione di isolamento a cappotto come segnalato nella Legge 10 allegata al progetto (con minimo ampliamento delle misure massime di ingombro del fabbricato complessivo ma entro il limite di tolleranza del 2%); 3) sono presenti minime traslazioni di alcune porte interne e di alcuni tavolati; 4) sono assenti le spallette murarie previste ai lati dell'ingresso; 5) il terrazzo a ovest è lievemente più ampio (entro tolleranza del 2%); 7) è stato realizzato un ingrossamento della muratura esterna nel terrazzo, per ospitare caldaia murale; 8) il box risulta lievemente più corto, con basculante più stretta; 9) la cantina annessa al box risulta lievemente più piccola. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale il terrazzo risulta indicato come da progetto e non lievemente ampliato, non è indicato l'ampliamento murario per la caldaia, non è indicato l'ampliamento dello spessore dei muri perimetrali, sono presenti minime differenze sui perimetri murari interni, per cassonetti o allineamenti. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per migliore rappresentazione della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale: €500,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN MERATE VIA SAN GIUSEPPE 3, FRAZIONE SABBIONCELLO

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

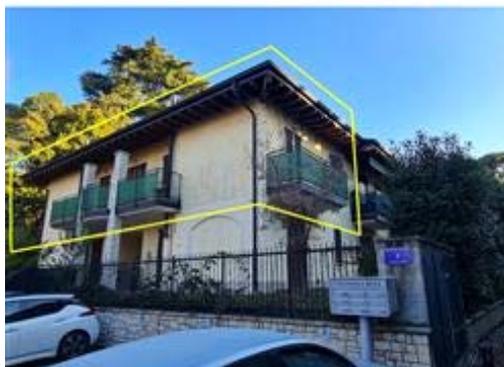
**appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **119,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e primo bagno nella zona giorno, ampio disimpegno zona notte con spazio da adibire a ripostiglio, due camere da letto, secondo bagno, terrazzo, due balconi, oltre ad autorimessa doppia e cantina con accesso dall'autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su sub. 707 (giardino), sub. 712 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune), sub. 710 (appartamento), affaccio su sub. 706 (giardino), affaccio su sub. 701 (ingresso), affaccio su sub. 707 (giardino).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



*Vista esterna fronti ovest e sud.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 19,00, Monza km 21,00, Como km 32,00). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Sartirana, Lago di Lecco, Fiume Adda.



Vista satellitare

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	buono	
stadio	nella media	
supermercato	buono	
vigili del fuoco	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 35 Linate	nella media	
autobus distante mt. 260	al di sopra della media	
ferrovia distante km. 3 stazione di Cernusco/Merate	nella media	
tangenziale distante km. 7 Tangenziale Est	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in piccolo condominio costruito nel 2011 a seguito di completa demolizione di previgente fabbricato, denominato Condominio Cascina La Busa.

L'immobile è localizzato nella frazione di Sabbioncello del Comune di Merate (primo comune della provincia di Lecco per numero di abitanti), frazione posta nella zona nord-ovest del Comune prossima al confine Comune di Olgiate Molgora e limitrofa ad ampia zona a verde.

Nel centro distante km. 2,00 facilmente raggiungibile tramite strada provinciale, sono presenti numerosi esercizi commerciali e tutti i servizi (Municipio, biblioteca, farmacie..), a brevi distanze sono presenti inoltre supermercati, palestre, piscina, campi sportivi.

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via San Giuseppe al civico 3, piccola via a fondo chiuso carraio (si collega pedonalmente ad altra via con breve scalinata), limitrofa a centro storico della frazione di Sabbioncello ed accessibile dalla via Statale dopo il civico 72 (Strada Provinciale 342 dir Briantea), una delle due vie più trafficate del paese che lo attraversa da nord a sud.

Il condominio si compone complessivamente di 9 appartamenti, di cui 4 al piano terreno con giardini pertinenziali e 5 al piano primo, tutti distribuiti da unico vano scala, oltre a piano interrato con 14 autorimesse, cantine e vani accessori.

Nell'area esterna del Condominio, posta ad ovest del fabbricato sono presenti uno spazio a parcheggio ad uso comune, l'accesso alla rampa carraia del piano interrato e l'accesso pedonale, quest'ultimo si attua tramite breve scaletta esterna, corridoio comune aperto e scala interna (non dotata di ascensore).

L'unità abitativa si compone di ampio vano soggiorno, con porte finestre affacciate ad ovest con accesso a terrazzo parzialmente coperto, cucina abitabile con porta finestra affacciata a sud su primo balcone, bagno della zona giorno con finestra affacciata a sud, separato dal soggiorno da piccolo disimpegno, secondo ampio disimpegno che presenta porzione verso est da adibire a spazio accessorio, prima camera da letto singola con porta finestra affacciata ad ovest con accesso su terrazzo, seconda camera matrimoniale con porta finestra affacciata a nord con accesso a secondo balcone, secondo bagno con finestra affacciata a nord.

Nel piano interrato è presente box doppio ad auto parallele (non movimentabili autonomamente in quanto la basculante non è sufficientemente larga), ed una cantina con accesso dal box nella sua parete di fondo.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, con finiture ed impianti di buona qualità, tra cui pavimenti in parquet nel soggiorno e nelle camere, riscaldamento radiante a pavimento, ventilazione meccanica centralizzata, predisposizione per il raffrescamento con split, isolamento esterno a cappotto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in masselli autobloccanti in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : satellitare e terrestre conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto</i> : a radars conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in tubazione radiante nel pavimento conformità: conforme alla data di installazione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ventilazione</i> : centralizzato senza recupero del calore conformità: conforme alla data di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Soggiorno, cucina.



Bagno zona notte.

## 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
Appartamento piano primo	113,00	x	100 %	=	113,00
Terrazzo parzialmente coperto	14,10	x	30 %	=	4,23
Balconi	8,30	x	30 %	=	2,49
<b>Totale:</b>	<b>135,40</b>				<b>119,72</b>



*Planimetria catastale piano primo.*

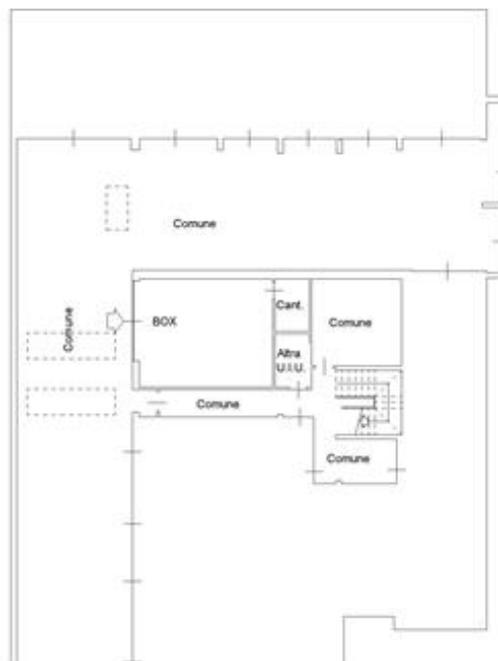
#### **ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da box con annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 703 (corsello carraio coperto comune), cantina non indicata nell'elaborato planimetrico, sub. 709 (cantina), sub. 701 (corridoio comune).

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Box doppio affiancato	34,40	x	50 %	=	17,20
Cantina con accesso diretto dal box	4,80	x	50 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>39,20</b>				<b>19,60</b>



Planimetria catastale piano interrato.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1971 (52 anni)

Indirizzo: Via Tofane 9, Merate

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.074,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1976, con ristrutturazione nel 1987 (36 anni)

Indirizzo: Via Tofane 4/6, Merate

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terreno con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1973 (50 anni)

Indirizzo: Via Tofane 23, Merate

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 27

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.141,73 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca dei comparabili con atti di compravendita relativi alla zona più prossima all'unità oggetto di stima, ha determinato un prezzo medio pari a 1.120,00 €/mq, relativamente però ad immobili di anni 45/50 realizzati con tecnologie costruttive più obsolete, in relazione alla costruzione più recente dell'immobile (12 anni), ed alle sue caratteristiche edilizie ed impiantistiche che lo vedrebbero inserito in classe energetica C (similmente all'appartamento attiguo dotato di certificazione energetica), tra le quali isolamento esterno a cappotto, riscaldamento a bassa temperatura a pavimento, ventilazione meccanica, lo scrivente ritiene di incrementare il prezzo medio rilevato del 20% circa, allineandosi al ribasso ai prezzi medi per abitazioni simili in altre zone del Comune di Merate più ricercate.

Il prezzo del presente lotto risulta lievemente incrementato rispetto ai lotti 2 e 3, in relazione all'esposizione più favorevole del complesso, con la maggior parte delle finestre affacciate a sud ad ovest, oltre al terrazzo affacciato ad ovest con vista panoramica.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,72	x	1.350,00	=	<b>161.622,00</b>
Valore superficie accessori:	19,60	x	1.350,00	=	<b>26.460,00</b>
					<b>188.082,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 188.082,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.082,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022, ed inoltre: Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

## 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	119,72	19,60	188.082,00	188.082,00
				<b>188.082,00 €</b>	<b>188.082,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.032,00**

**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: **€ 9.251,60**

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: **€ 175.780,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **64,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camere da letto, due balconi, oltre ad autorimessa doppia e cantina con accesso dall'autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su sub. 707 (giardino), affaccio su sub. 704 (giardino), sub. 708 appartamento, sub. 701 (corridoio comune), sub. 711 (appartamento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**A.1** box doppio, composto da box con annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 703 (corsello carraio coperto comune), sub. 718 (box), sub. 705 (cantina), sub. 701 (corridoio comune), sub. 707 (cantina), sub. 720 (box).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,89 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>24,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 109.237,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 103.775,63</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al foglio 9 particella 2561 , stipulato il 29/07/2011 a firma di notaio Fabio Diaferia ai nn. 20644/8681 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Lecco ai nn. 11833/7963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis... LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L., SI E' OBBLIGATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MERATE CON SEDE IN PIAZZA DEGLI EROI N. 3, CODICE FISCALE 00703920132, PARTITA I.V.A. 00703920132, A NON SFRUTTARE ULTERIORMENTE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN PROGETTO PARI A M.C. 2.419,98 A PARTE DI UNA POTENZIALITA' MASSIMA AMMISSIBILE DI M.C. 2.913,42 SULL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. DEL COMUNE DI MERATE, FOGLIO 9, MAPPALE 2561. CONFINI: MAPPALE 632, VIA SAN GIUSEPPE, MAPPALE 2206 E MAPPALE 630. CON RESIDUO DI M.C. 493,44 PARI A (M.C. 493,44/3,33) M.Q. 148,18 SLP, CHE LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L. SI E' RISERVATA DI SFRUTTARE SU ALTRA AREA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI MERATE

*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** annotata, stipulata il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69778/16346 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Gongorzola ai nn. 1645 serie 1T, iscritta il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5847/1172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sul fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 15 luglio 2011 ai nn. 10597 /1597 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 29 giugno 2011 repertorio n. 20581/8631 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 15 luglio 2011 al numero generale 10597 e al numero particolare 1597 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 2 Frazione € 300.000,00 (€ 150.000,00) Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 712, Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 719.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739,

ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 359 di repertorio, iscritta il 26/04/2017 a Lecco ai nn. 5326/764, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna atto Tribunale di Monza.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente all'immobile in Merate di cui al NCEU, Sezione Urbana SAB, Foglio 4, Particella 2561, Subalterno 719

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

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

#### 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:	<b>€ 800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 1.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>72,39</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>(appartamento) 25,69 (box)</b>

L'intero Comune di Merate, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.04.2004, per provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico emesso con Decreto Ministeriale D.M. 2.05.1969 pubblicato sulla G.U. del 27.05.1969 n°133.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69777/16345 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5846/3685.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1985 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio Gianemilio Franchini ai nn. 11354/12772 di repertorio, trascritto il 20/07/1985 a Lecco ai nn. 6054/4179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 16/07/2004 fino al 13/04/2006), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 279394/15002 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Lecco ai nn. 12938/8658.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura, ed al NCT al foglio 9, mappali 1474, 341, 631, 1475, 1476, 1477.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2006 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 292490/16715 di repertorio, trascritto il 28/04/2006 a Lecco ai nn. 7844/4947.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 21/11/2006 con il n. 37374/06 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/2008 con il n. 16830/07 DR/sb di protocollo di protocollo, agibilità del 10/11/2011 con il n. 18882/2011/cs di protocollo.

1) Autorizzazione Paesaggistica n. 9880 del 18/06/2007 protocollo n. 16830/07; 2) Provvedimento di proroga del permesso di costruire n. 9880 del 22.04.2011 prot. 11878/2011 DR/gt, di mesi 4 sino al 11 agosto 2011; 3) Attestazione di agibilità per avvenuta decorrenza del silenzio assenso

Permesso di Costruire in variante N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche al piano interrato dell'edificio in corso di realizzazione, presentata il 16/10/2008 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/02/2009 con il n. 31850/08 DR/gt di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

Permesso di Costruire N. **10178**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 07/04/2010 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 20/01/2011 con il n. 29327/2010 Dr/sb di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 del

20.07.2016 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona R2b - Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfologicamente connotato - da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30-31 Disposizioni di attuazione del piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) modifica parziale alla planimetria dell'alloggio, con ampliamento verso sud a discapito del corridoio e comune, e riduzione per annessione dello spazio originariamente adibito a cabina armadio, all'appartamento confinante di cui al subalterno 711; 2) lo spessore delle pareti perimetrali è stato ampliato dai cm. 30 di progetto a cm. 39, per formazione di isolamento a cappotto come segnalato nella Legge 10 allegata al progetto (con minimo ampliamento delle misure massime di ingombro del fabbricato complessivo ma entro il limite di tolleranza del 2%); 3) sono presenti minimi spostamenti dei tavolati con mantenimento dell'assetto originario e traslazione dell'angolo cottura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIA SAN GIUSEPPE 3, FRAZIONE SABBIONCELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **64,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camere da letto, due balconi, oltre ad autorimessa doppia e cantina con accesso dall'autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe SNC,

piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su sub. 707 (giardino), affaccio su sub. 704 (giardino), sub. 708 appartamento, sub. 701 (corridoio comune), sub. 711 (appartamento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 19,00, Monza km 21,00, Como km 32,00). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Sartirana, Lago di Lecco, Fiume Adda.



Vista satellitare.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 35 Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 260	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 3 stazione di Cernusco/Merate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 7 Tangenziale Est	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in piccolo condominio costruito nel 2011 a seguito di completa demolizione di previgente fabbricato, denominato Condominio Cascina La Busa.  
 L'immobile è localizzato nella frazione di Sabbioncello del Comune di Merate (primo comune della provincia di Lecco per numero di abitanti), frazione posta nella zona nord-ovest del Comune prossima al confine Comune di Olgiate Molgora e limitrofa ad ampia zona a verde.  
 Nel centro distante km. 2,00 facilmente raggiungibile tramite strada provinciale, sono presenti numerosi esercizi commerciali e tutti i servizi (Municipio, biblioteca, farmacie..), a brevi distanze sono presenti inoltre supermercati, palestre, piscina, campo sportivo.  
 L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via San Giuseppe al civico 3, piccola via a fondo

chiuso carraio (si collega pedonalmente ad altra via con breve scalinata), limitrofa a centro storico della frazione di Sabbioncello ed accessibile dalla via Statale dopo il civico 72 (Strada Provinciale 342 dir Briantea), una delle due vie più trafficate del paese che lo attraversa da nord a sud.

Il condomino si compone complessivamente di 9 appartamenti, di cui 4 al piano terreno con giardini pertinenziali e 5 al piano primo, tutti distribuiti da unico vano scala, oltre a piano interrato con 14 autorimesse, cantine e vani accessori.

Nell'area esterna del Condominio, posta ad ovest del fabbricato sono presenti uno spazio a parcheggio ad uso comune, l'accesso alla rampa carraia del piano interrato e l'accesso pedonale, quest'ultimo si attua tramite breve scaletta esterna, corridoio comune aperto e scala interna (non dotata di ascensore).

L'unità abitativa si compone di: soggiorno con angolo cottura con porta finestra affacciata a nord in accesso a balcone, ripostiglio nella zona d'ingresso, piccolo disimpegno che distribuisce bagno con finestra affacciata a nord e camera da letto matrimoniale con porta finestra affacciata a nord in accesso a secondo balcone.

Nel piano interrato è presente box doppio ad auto incolonnate, ed una cantina con accesso dal box nella sua parete di fondo.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, con finiture ed impianti di buona qualità, tra cui pavimenti in parquet in soggiorno e camera, riscaldamento radiante a pavimento, ventilazione meccanica centralizzata, predisposizione per il raffrescamento con split, isolamento esterno a cappotto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno	al di sopra della media	
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. con doppio vetro	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizi	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento	nella media	

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere

nella media 

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in tubazione radiante nel pavimento conformità: conforme alla data di installazione

al di sopra della media 

*citofonico*: video conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*antenna collettiva*: satellitare e terrestre conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*ventilazione*: centralizzato senza recupero del calore conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

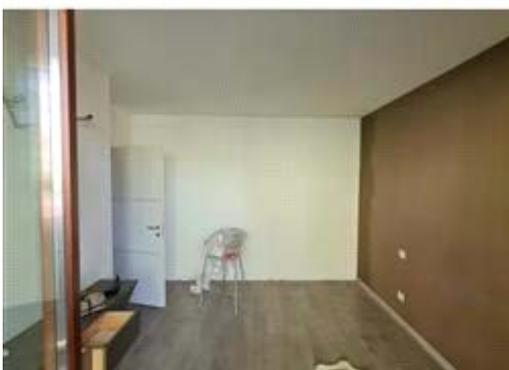
*citofonico*: video conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media 



Soggiorno, camera.



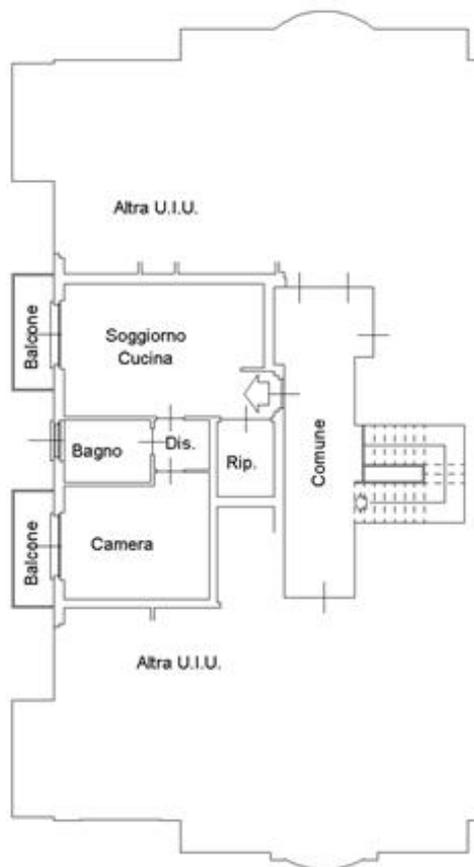
Bagno.

## 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
Appartamento piano primo	62,40	x	100 %	=	62,40
Balconi	8,30	x	30 %	=	2,49
<b>Totale:</b>	<b>70,70</b>				<b>64,89</b>



Planimetria catastale piano primo.

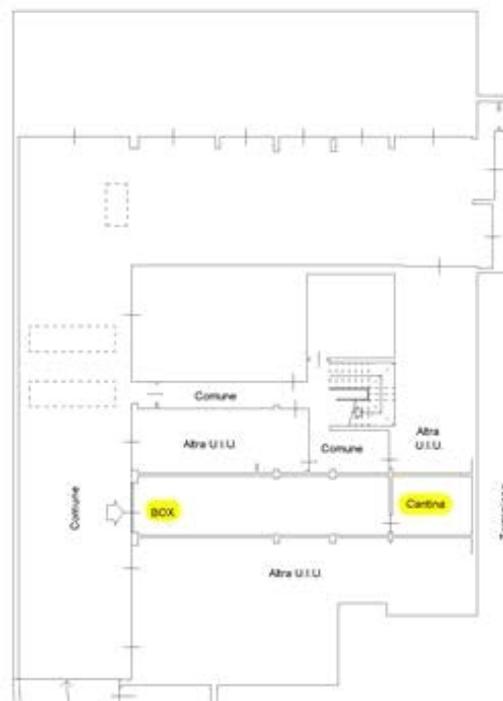
#### ACCESSORI:

**box doppio**, composto da box con annessa cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 703 (corsello carraio coperto comune), sub. 718 (box), sub. 705 (cantina), sub. 701 (corridoio comune), sub. 707 (cantina), sub. 720 (box).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio incolonnato	37,00	x	50 %	=	18,50
Cantina con accesso diretto dal box	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>24,50</b>



Planimetria catastale piano interrato.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1971 (52 anni)

Indirizzo: Via Tofane 9, Merate

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.074,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1976, con ristrutturazione nel 1987 (36 anni)

Indirizzo: Via Tofane 4/6, Merate  
 Superfici principali e secondarie: 150  
 Superfici accessorie: 19  
 Prezzo: 195.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 27/12/2022  
 Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari  
 Descrizione: appartamento al piano terreno con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1973 (50 anni)  
 Indirizzo: Via Tofane 23, Merate  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie: 27  
 Prezzo: 145.000,00 pari a 1.141,73 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca dei comparabili con atti di compravendita relativi alla zona più prossima all'unità oggetto di stima, ha determinato un prezzo medio pari a 1.120,00 €/mq, relativamente però ad immobili di anni 45/50 realizzati con tecnologie costruttive più obsolete, in relazione alla costruzione più recente dell'immobile (12 anni), ed alle sue caratteristiche edilizie ed impiantistiche che lo vedrebbero inserito in classe energetica C (similmente all'appartamento attiguo dotato di certificazione energetica), tra le quali isolamento esterno a cappotto, riscaldamento a bassa temperatura a pavimento, ventilazione meccanica, lo scrivente ritiene di incrementare il prezzo medio rilevato del 20% circa, allineandosi al ribasso ai prezzi medi per abitazioni simili in altre zone del Comune di Merate più ricercate.

Il prezzo del presente lotto risulta ribassato rispetto ai lotti 1, 3 e 4, in relazione all'esposizione più sfavorevole, con tutte le finestre affacciate a nord.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,89	x	1.250,00	=	<b>81.112,50</b>
Valore superficie accessori:	24,50	x	1.250,00	=	<b>30.625,00</b>
					<b>111.737,50</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 111.737,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 111.737,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022, ed

inoltre: Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

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	64,89	24,50	111.737,50	111.737,50
				<b>111.737,50 €</b>	<b>111.737,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.237,50**

**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: **€ 5.461,88**

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: **€ 103.775,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **56,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camere da letto, terrazzo e balcone, oltre a cantina ed ad autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, affaccio su sub. 704 (giardino), sub. 709 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune) , sub. 712 (appartamento); della cantina al piano interrato, sub. 718 (box), sub. 701 (corridoio comune), sub. 705 (cantina), sub. 719 (box).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**A.1 cantina**, composto da vano unico.

**A.2 box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 713 (box), terrapieno, sub. 715 (box), sub. 703 (corsello carraio coperto comune).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,76 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 83.309,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.143,64</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al foglio 9 particella 2561 , stipulato il 29/07/2011 a firma di notaio Fabio Diaferia ai nn. 20644/8681 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Lecco ai nn. 11833/7963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis... LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L., SI E' OBBLIGATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MERATE CON SEDE IN PIAZZA DEGLI EROI N. 3, CODICE FISCALE 00703920132, PARTITA I.V.A. 00703920132, A NON SFRUTTARE ULTERIORMENTE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN PROGETTO PARI A M.C. 2.419,98 A PARTE DI UNA POTENZIALITA' MASSIMA AMMISSIBILE DI M.C. 2.913,42 SULL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. DEL COMUNE DI MERATE, FOGLIO 9, MAPPALE 2561. CONFINI: MAPPALE 632, VIA SAN GIUSEPPE, MAPPALE 2206 E MAPPALE 630. CON RESIDUO DI M.C. 493,44 PARI A (M.C. 493,44/3,33) M.Q. 148,18 SLP, CHE LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L. SI E' RISERVATA DI SFRUTTARE SU ALTRA AREA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI MERATE

*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** annotata, stipulata il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69778/16346 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Gongorzola ai nn. 1645 serie 1T, iscritta il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5847/1172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sul fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 15 luglio 2011 ai nn. 10597 /1597 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 29 giugno 2011 repertorio n. 20581/8631 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 15 luglio 2011 al numero generale 10597 e al numero particolare 1597 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 3 Frazione € 270.000,00 (€ 135.000,00) Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 708, Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 714.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

#### 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: **€ 600,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 750,00**

Millesimi condominiali: **64,21**

Ulteriori avvertenze: **(appartamento)  
8,17 (box)**

L'intero Comune di Merate, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.04.2004, per provvedimento di dichiarazione di notevole

interesse pubblico emesso con Decreto Ministeriale D.M. 2.05.1969 pubblicato sulla G.U. del 27.05.1969 n°133

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69777/16345 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5846/3685.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1985 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio Gianemilio Franchini ai nn. 11354/12772 di repertorio, trascritto il 20/07/1985 a Lecco ai nn. 6054/4179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 16/07/2004 fino al 13/04/2006), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 279394/15002 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Lecco ai nn. 12938/8658.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura, ed al NCT al foglio 9, mappali 1474, 341, 631, 1475, 1476, 1477.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2006 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 292490/16715 di repertorio, trascritto il 28/04/2006 a Lecco ai nn. 7844/4947.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 21/11/2006 con il n. 37374/06 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/2008 con il n. 16830/07 DR/sb di protocollo di protocollo, agibilità del 10/11/2011 con il n. 18882/2011/cs di protocollo.

1) Autorizzazione Paesaggistica n. 9880 del 18/06/2007 protocollo n. 16830/07; 2) Provvedimento di proroga del permesso di costruire n. 9880 del 22.04.2011 prot. 11878/2011 DR/gt, di mesi 4 sino al 11 agosto 2011; 3) Attestazione di agibilità per avvenuta decorrenza del silenzio assenso

Permesso di Costruire in variante **N. 9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche al piano interrato dell'edificio in corso di realizzazione, presentata il 16/10/2008 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/02/2009 con il n. 31850/08 DR/gt di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

Permesso di Costruire **N. 10178**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 07/04/2010 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 20/01/2011 con il n. 29327/2010 Dr/sb di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 20.07.2016 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona R2b - Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfologicamente connotato - da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed

indici: Art. 30-31 Disposizioni di attuazione del piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) minime varianti alla planimetria dell'alloggio, con spostamento verso il corridoio comune della porzione di parete con inserita la porta d'ingresso; 2) lo spessore delle pareti perimetrali è stato ampliato dai cm. 30 di progetto a cm. 39, per formazione di isolamento a cappotto come segnalato nella Legge 10 allegata al progetto (con minimo ampliamento delle misure massime di ingombro del fabbricato complessivo ma entro il limite di tolleranza del 2%); 3) minimi spostamenti dei tavolati del bagno e del disimpegno; 4) il terrazzo a est è lievemente più ampio (entro tolleranza del 2%); 5) minime differenze nella dimensione del box, lo stesso risulta lievemente più piccolo dell'autorizzato, sia in lunghezza che larghezza, per minimo ampliamento della larghezza del corsello carraio, sono inoltre presenti delle lesene strutturali esterne alla basculante, non indicate negli elaborati progettuali architettonici, ma previsti in quelli strutturali; 6) minime varianti alla dimensione della cantina. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MERATE VIA SAN GIUSEPPE 3, FRAZIONE SABBIONCELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **56,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camere da letto, terrazzo e balcone, oltre a cantina ed ad autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, affaccio su sub. 704 (giardino), sub. 709 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune) , sub. 712 (appartamento); della cantina al piano interrato, sub. 718 (box), sub. 701 (corridoio comune), sub. 705 (cantina), sub. 719 (box).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



*Viste esterne, fronti est e nord.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 19,00, Monza km 21,00, Como km 32,00). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Sartirana, Lago di Lecco, Fiume Adda.



Vista satellitare

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	media	
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 35 Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 260	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 3 stazione di Cernusco/Merate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 7 Tangenziale Est	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in piccolo condominio costruito nel 2011 a seguito di completa demolizione di previgente fabbricato, denominato Condominio Cascina La Busa.

L'immobile è localizzato nella frazione di Sabbioncello del Comune di Merate (primo comune della provincia di Lecco per numero di abitanti), frazione posta nella zona nord-ovest del Comune prossima al confine Comune di Olgiate Molgora e limitrofa ad ampia zona a verde.

Nel centro distante km. 2,00 facilmente raggiungibile tramite strada provinciale, sono presenti numerosi esercizi commerciali e tutti i servizi (Municipio, biblioteca, farmacie..), a brevi distanze sono presenti inoltre supermercati, palestre, piscina, campo sportivo.

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via San Giuseppe al civico 3, piccola via a fondo chiuso carraio (si collega pedonalmente ad altra via con breve scalinata), limitrofa a centro storico della frazione di Sabbioncello ed accessibile dalla via Statale dopo il civico 72 (Strada Provinciale 342 dir Briantea), una delle due vie più trafficate del paese che lo attraversa da nord a sud.

Il condominio si compone complessivamente di 9 appartamenti, di cui 4 al piano terreno con giardini pertinenziali e 5 al piano primo, tutti distribuiti da unico vano scala, oltre a piano interrato con 14 autorimesse, cantine e vani accessori.

Nell'area esterna del Condominio, posta ad ovest del fabbricato sono presenti uno spazio a parcheggio ad uso comune, l'accesso alla rampa carraia del piano interrato e l'accesso pedonale, quest'ultimo si attua tramite breve scaletta esterna, corridoio comune aperto e scala interna (non dotata di ascensore).

L'unità abitativa si compone di: soggiorno con angolo cottura con porta finestra affacciata ad est in acesso a terrazzo parzialmente coperto, piccolo disimpegno che distribuisce bagno con finestra

affacciata a nord e camera da letto matrimoniale con porta finestra affacciata a nord in accesso a balcone.

Nel piano interrato sono presenti una cantina accessibile dal corridoio comune, ed un box auto singolo.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, con finiture ed impianti di buona qualità, tra cui pavimenti in parquet in soggiorno e camera, riscaldamento radiante a pavimento, ventilazione meccanica centralizzata, predisposizione per il raffrescamento con split, isolamento esterno a cappotto.

Delle Componenti Edilizie:

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno al di sopra della media 

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio nella media 

*plafoni:* realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. con doppio vetro nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizi nella media 

*scale:* interna con rivestimento in granito nella media 

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio nella media 

*plafoni:* realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere nella media 

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in tubazione radiante nel pavimento conformità: conforme alla data di installazione al di sopra della media 

*citofonico:* video conformità: conforme alla data di installazione nella media 

*antenna collettiva:* satellitare e terrestre conformità: conforme alla data di installazione nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in  
acquedotto comunale conformità: conforme alla  
data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*ventilazione*: centralizzato senza recupero del  
calore conformità: conforme alla data di  
installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico*: video conformità: conforme alla data  
di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Soggiorno, camera.

Bagno.

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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento piano primo	53,00	x	100 %	=	53,00
Terrazzo parzialmente coperto	6,70	x	30 %	=	2,01
Balcone	4,14	x	30 %	=	1,24
<b>Totale:</b>	<b>63,84</b>				<b>56,25</b>

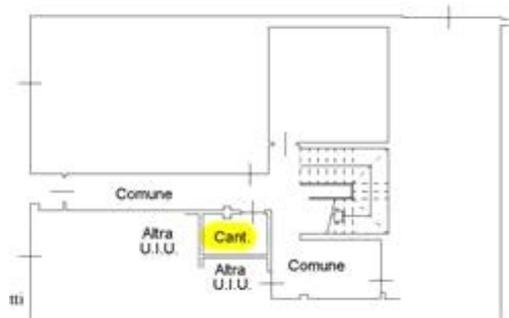


Planimetria piano primo.

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da vano unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina piano interrato	3,85	x	50 %	=	1,93
<b>Totale:</b>	<b>3,85</b>				<b>1,93</b>



Planimetria piano interrato.

**box singolo**, composto da vano unico.

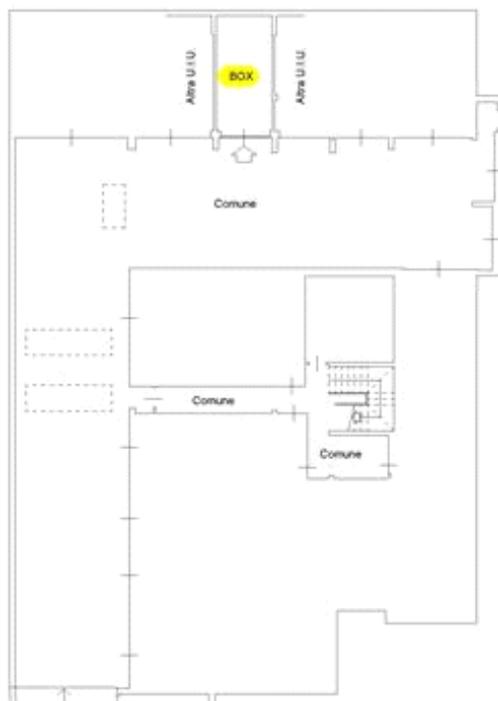
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6,

classe 3, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario, sub. 713 (box), terrapieno, sub. 715 (box), sub. 703 (corsello carraio coperto comune).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,66	x	50 %	=	7,83
<b>Totale:</b>	<b>15,66</b>				<b>7,83</b>



Planimetria piano interrato.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1971 (52 anni)

Indirizzo: Via Tofane 9, Merate

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.074,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1976, con ristrutturazione nel 1987 (36 anni)

Indirizzo: Via Tofane 4/6, Merate

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terreno con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1973 (50 anni)

Indirizzo: Via Tofane 23, Merate

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 27

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.141,73 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca dei comparabili con atti di compravendita relativi alla zona più prossima all'unità oggetto di stima, ha determinato un prezzo medio pari a 1.120,00 €/mq, relativamente però ad immobili di anni 45/50 realizzati con tecnologie costruttive più obsolete, in relazione alla costruzione più recente dell'immobile (12 anni), ed alle sue caratteristiche edilizie ed impiantistiche che lo vedrebbero inserito in classe energetica C (similmente all'appartamento attiguo dotato di certificazione energetica), tra le quali isolamento esterno a cappotto, riscaldamento a bassa temperatura a pavimento, ventilazione meccanica, lo scrivente ritiene di incrementare il prezzo medio rilevato del 20% circa, allineandosi al ribasso ai prezzi medi per abitazioni simili in altre zone del Comune di Merate più ricercate.

Il prezzo del presente lotto risulta lievemente ribassato rispetto al lotto 1, in relazione all'esposizione meno favorevole, con finestre affacciate ad est e nord.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,25	x	1.300,00	=	<b>73.127,60</b>
Valore superficie accessori:	9,76	x	1.300,00	=	<b>12.681,50</b>
					<b>85.809,10</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 85.809,10</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 85.809,10</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022, ed inoltre: Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

### 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	56,25	9,76	85.809,10	85.809,10
				<b>85.809,10 €</b>	<b>85.809,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.309,10**

### 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: **€ 4.165,45**

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: **€ 79.143,64**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

# LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **56,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camere da letto, terrazzo e balcone, oltre a cantina ed ad autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, sub. 708 (appartamento), affaccio su sub. 705 (giardino), sub. 710 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune); della cantina al piano interrato, sub. 717 (box), sub. 701 (vano e corridoio comuni).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**A.1** **cantina**, composto da vano unico.

**A.2** **box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 714 (box), terrapieno, sub. 4 (box), sub. 703 (corsello carraio coperto comune).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,15 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 86.592,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 82.263,07</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al foglio 9 particella 2561 , stipulato il 29/07/2011 a firma di notaio Fabio Diaferia ai nn. 20644/8681 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Lecco ai nn. 11833/7963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis... LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L., SI E' OBBLIGATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MERATE CON SEDE IN PIAZZA DEGLI EROI N. 3, CODICE FISCALE 00703920132, PARTITA I.V.A. 00703920132, A NON SFRUTTARE ULTERIORMENTE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN PROGETTO PARI A M.C. 2.419,98 A PARTE DI UNA POTENZIALITA' MASSIMA AMMISSIBILE DI M.C. 2.913,42 SULL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. DEL COMUNE DI MERATE, FOGLIO 9, MAPPALE 2561. CONFINI: MAPPALE 632, VIA SAN GIUSEPPE, MAPPALE 2206 E MAPPALE 630. CON RESIDUO DI M.C. 493,44 PARI A (M.C. 493,44/3,33) M.Q. 148,18 SLP, CHE LA SOCIETA' PARCO COSTRUZIONI S.R.L. SI E' RISERVATA DI SFRUTTARE SU ALTRA AREA ALL'INTERNO DEL COMUNE DI MERATE

*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** annotata, stipulata il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69778/16346 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Gongorzola ai nn. 1645 serie 1T, iscritta il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5847/1172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sul fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 15 luglio 2011 ai nn. 10597 /1597 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 29 giugno 2011 repertorio n. 20581/8631 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 15 luglio 2011 al numero generale 10597 e al numero particolare 1597 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 4 Frazione € 270.000,00 (€ 135.000,00) Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 709, Sezione Urbana SAB Foglio 4 Particella 2561 Subalterno 715.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

#### 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:	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 750,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>64,21</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>(appartamento) 8,17 (box)</b>

L'intero Comune di Merate, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.04.2004, per provvedimento di dichiarazione di notevole

interesse pubblico emesso con Decreto Ministeriale D.M. 2.05.1969 pubblicato sulla G.U. del 27.05.1969 n°133.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69777/16345 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a Lecco ai nn. 5846/3685.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1985 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 25/06/1985 a firma di notaio Gianemilio Franchini ai nn. 11354/12772 di repertorio, trascritto il 20/07/1985 a Lecco ai nn. 6054/4179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 16/07/2004 fino al 13/04/2006), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 279394/15002 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Lecco ai nn. 12938/8658.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura, ed al NCT al foglio 9, mappali 1474, 341, 631, 1475, 1476, 1477.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2006 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 292490/16715 di repertorio, trascritto il 28/04/2006 a Lecco ai nn. 7844/4947.

Acquisto del fabbricato catastalmente identificato al foglio 1, sezione SAB, mappale 341 subalterni 1, 2, 3, mappale 2206 subalterno 701, soppressi che generano gli immobili oggetto di procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 21/11/2006 con il n. 37374/06 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/2008 con il n. 16830/07 DR/sb di protocollo di protocollo, agibilità del 10/11/2011 con il n. 18882/2011/cs di protocollo.

1) Autorizzazione Paesaggistica n. 9880 del 18/06/2007 protocollo n. 16830/07; 2) Provvedimento di proroga del permesso di costruire n. 9880 del 22.04.2011 prot. 11878/2011 DR/gt, di mesi 4 sino al 11 agosto 2011; 3) Attestazione di agibilità per avvenuta decorrenza del silenzio assenso

Permesso di Costruire in variante N. **9880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche al piano interrato dell'edificio in corso di realizzazione, presentata il 16/10/2008 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/02/2009 con il n. 31850/08 DR/gt di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

Permesso di Costruire N. **10178**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 07/04/2010 con il n. 31850 di protocollo di protocollo, rilasciata il 20/01/2011 con il n. 29327/2010 Dr/sb di protocollo di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato in pari data

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 20.07.2016 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona R2b - Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfologicamente connotato - da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30-31 Disposizioni di attuazione del piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) minime varianti alla planimetria dell'alloggio, con spostamento verso il corridoio comune della porzione di parete con inserita la porta d'ingresso; 2) lo spessore delle pareti perimetrali è stato ampliato dai cm. 30 di progetto a cm. 39, per formazione di isolamento a cappotto come segnalato nella Legge 10 allegata al progetto (con minimo ampliamento delle misure massime di ingombro del fabbricato complessivo ma entro il limite di tolleranza del 2%); 3) minimi spostamenti dei tavolati del bagno e del disimpegno; 4) il terrazzo a est è lievemente più ampio (entro tolleranza del 2%); 5) minime differenze nella dimensione del box, lo stesso risulta lievemente più piccolo dell'autorizzato, sia in lunghezza che larghezza, per minimo ampliamento della larghezza del corsello carraio, sono inoltre presenti delle lesene strutturali esterne alla basculante, non indicate negli elaborati progettuali architettonici, ma previsti in quelli strutturali, oltre a pilastri in sporgenza nel perimetro murario interno; 6) la cantina non era prevista negli elaborati progettuali, è stata creata con riduzione del corridoio comune e del box di cui al subalterno 717. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale del box non sono correttamente indicati i pilastri in sporgenza nel perimetro murario interno del box (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per migliore rappresentazione della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale: €500,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN MERATE VIA SAN GIUSEPPE 3, FRAZIONE SABBIONCELLO

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERATE Via San Giuseppe 3, frazione Sabbioncello, della superficie commerciale di **56,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camere da letto, terrazzo e balcone, oltre a cantina ed ad autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, sub. 708 (appartamento), affaccio su sub. 705 (giardino), sub. 710 (appartamento), sub. 701 (corridoio comune); della cantina al piano interrato, sub. 717 (box), sub. 701 (vano e corridoio comuni).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



*Viste esterne, fronti est e sud.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 19,00, Monza km 21,00, Como km 32,00). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Sartirana, Lago di Lecco, Fiume Adda.



Vista satellitare

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stadio	nella media	
supermercato	buono	
vigili del fuoco	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 35 Linate	nella media	
autobus distante mt. 260	al di sopra della media	
ferrovia distante m. 3 stazione di Cernusco/Merate	nella media	
tangenziale distante km. 7 Tangenziale Est	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in piccolo condominio costruito nel 2011 a seguito di completa demolizione di previgente fabbricato, denominato Condominio Cascina La Busa.

L'immobile è localizzato nella frazione di Sabbioncello del Comune di Merate (primo comune della provincia di Lecco per numero di abitanti), frazione posta nella zona nord-ovest del Comune prossima al confine Comune di Olgiate Molgora e limitrofa ad ampia zona a verde.

Nel centro distante km. 2,00 facilmente raggiungibile tramite strada provinciale, sono presenti numerosi esercizi commerciali e tutti i servizi (Municipio, biblioteca, farmacie..), a brevi distanze sono presenti inoltre supermercati, palestre, piscina, campo sportivo.

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via San Giuseppe al civico 3, piccola via a fondo chiuso carraio (si collega pedonalmente ad altra via con breve scalinata), limitrofa a centro storico della frazione di Sabbioncello ed accessibile dalla via Statale dopo il civico 72 (Strada Provinciale 342 dir Briantea), una delle due vie più trafficate del paese che lo attraversa da nord a sud.

Il condominio si compone complessivamente di 9 appartamenti, di cui 4 al piano terreno con giardini pertinenziali e 5 al piano primo, tutti distribuiti da unico vano scala, oltre a piano interrato con 14 autorimesse, cantine e vani accessori.

Nell'area esterna del Condominio, posta ad ovest del fabbricato sono presenti uno spazio a parcheggio ad uso comune, l'accesso alla rampa carraia del piano interrato e l'accesso pedonale, quest'ultimo si attua tramite breve scaletta esterna, corridoio comune aperto e scala interna (non dotata di ascensore).

L'unità abitativa si compone di: soggiorno con angolo cottura con porta finestra affacciata ad est in accesso a terrazzo parzialmente coperto, piccolo disimpegno che distribuisce bagno con finestra affacciata a sud e camera da letto matrimoniale con porta finestra affacciata a sud in accesso a balcone.

Nel piano interrato sono presenti una cantina accessibile dal corridoio comune, ed un box auto

singolo.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, con finiture ed impianti di buona qualità, tra cui pavimenti in parquet nel disimpegno e nella camera, riscaldamento radiante a pavimento, ventilazione meccanica centralizzata, predisposizione per il raffrescamento con split, isolamento esterno a cappotto.

Delle Componenti Edilizie:

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno al di sopra della media 

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio nella media 

*plafoni:* realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. con doppio vetro nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres. bagni, cucina, balconi e terrazzo nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizi nella media 

*scale:* interna con rivestimento in granito nella media 

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura motorizzata. cancello carraio nella media 

*plafoni:* realizzati in cartongesso. ribasso in cartongesso su tutto l'appartamento nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. nel soggiorno e nelle camere nella media 

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in tubazione radiante nel pavimento conformità: conforme alla data di installazione al di sopra della media 

*citofonico:* video conformità: conforme alla data di installazione nella media 

*antenna collettiva:* satellitare e terrestre conformità: conforme alla data di installazione nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in  
acquedotto comunale conformità: conforme alla  
data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*ventilazione*: centralizzato senza recupero del  
calore conformità: conforme alla data di  
installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano  
conformità: conforme alla data di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico*: video conformità: conforme alla data  
di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Soggiorno, camera.

Bagno.

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
Appartamento piano primo	53,00	x	100 %	=	53,00
Terrazzo parzialmente coperto	6,70	x	30 %	=	2,01

Balcone	4,14	x	30 %	=	1,24
<b>Totale:</b>	<b>63,84</b>				<b>56,25</b>

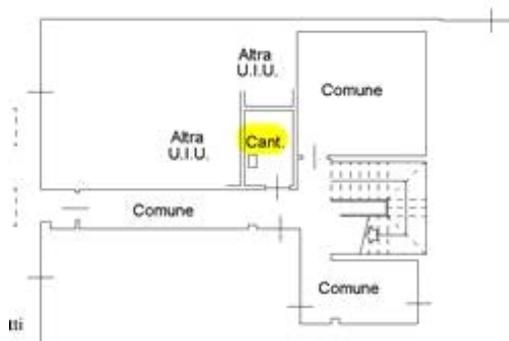


Planimetria piano primo.

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da vano unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina piano interrato	4,64	x	50 %	=	2,32
<b>Totale:</b>	<b>4,64</b>				<b>2,32</b>



Planimetria piano interrato.

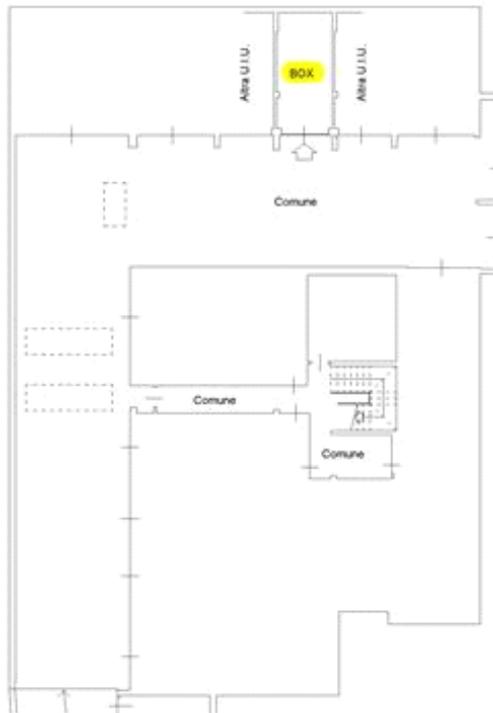
**box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2561 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario, sub. 714 (box), terrapieno, sub. 4 (box), sub. 703 (corsello carraio coperto comune).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,66	x	50 %	=	7,83
<b>Totale:</b>	<b>15,66</b>				<b>7,83</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1971 (52 anni)

Indirizzo: Via Tofane 9, Merate

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.074,63 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1976, con ristrutturazione nel 1987 (36 anni)

Indirizzo: Via Tofane 4/6, Merate

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento al piano terreno con cantina ed autorimessa, palazzina costruita nel 1973 (50 anni)

Indirizzo: Via Tofane 23, Merate

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 27

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.141,73 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca dei comparabili con atti di compravendita relativi alla zona più prossima all'unità oggetto di stima, ha determinato un prezzo medio pari a 1.120,00 €/mq, relativamente però ad immobili di anni 45/50 realizzati con tecnologie costruttive più obsolete, in relazione alla costruzione più recente dell'immobile (12 anni), ed alle sue caratteristiche edilizie ed impiantistiche che lo vedrebbero inserito in classe energetica C (similmente all'appartamento attiguo dotato di certificazione energetica), tra le quali isolamento esterno a cappotto, riscaldamento a bassa temperatura a pavimento, ventilazione meccanica, lo scrivente ritiene di incrementare il prezzo medio rilevato del 20% circa, allineandosi al ribasso ai prezzi medi per abitazioni simili in altre zone del Comune di Merate più ricercate.

Il prezzo del presente lotto risulta lievemente incrementato rispetto ai lotti 2 e 3, in relazione all'esposizione più favorevole del complesso, con le finestre affacciate ad est e sud.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,25	x	1.350,00	=	<b>75.940,20</b>
Valore superficie accessori:	10,15	x	1.350,00	=	<b>13.702,50</b>
					<b>89.642,70</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.642,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.642,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato

alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022, ed inoltre: Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

#### 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	56,25	10,15	89.642,70	89.642,70
				<b>89.642,70 €</b>	<b>89.642,70 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.592,70**

#### 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: **€ 4.329,64**

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: **€ 82.263,07**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 5

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

**A** **box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **17,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 737 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110080 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110080.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune), sub. 738 (box), terrapieno, sub. 736 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.925,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRIVIO identificata al CT fg. 9 part. 251, CF fg. 3 part. 4266 , stipulato il 03/04/2007 a firma di notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68820/22388 di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Lecco ai nn. 7761/4516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis.... "LA SOCIETA' EDILDELCA DI ELENA ANIMOSI E C. S.A.S. , VINCOLA A FAVORE DEL COMUNE DI BRIVIO LA SUPERFICIE AI MENZIONATI MAPPALI 4266 E PARTE DEL 251QUALE PERTINENZA DEL NUOVO EDIFICIO ERIGENDO AL FINE DI GARANTIRE IL RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI PRESCRITTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE IN COMUNE DI BRIVIO SECONDO LA DOCUMENTAZIONE GIA' ACQUISITA AGLI ATTI DEL COMUNE STESSO E I CALCOLI PLANIVOLUMETRICI CHE SI ALLEGANO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B

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** annotata, stipulata il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69440/16109 di repertorio, iscritta il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 2896/592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sugli immobili identificati al NCEU al foglio 3, mappale 4266, ed al NCT foglio 9, particella 5447, siti nel Comune di Brivio.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 09 agosto 2010 ai nn. 12741/1674 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 13 luglio 2010 repertorio n. 19765/8050 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 09 agosto 2010 al numero generale 12741 e al numero particolare 1674 a favore di Banca Popolare di Milano-s.c.a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 5 Frazione €16.000,00 (€8.000,00) Foglio 7 Particella 5631 Subalterno 737

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di

repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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:	<b>€ 54,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 125,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,405</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2008), con atto stipulato il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69439/16108 di repertorio, registrato il 12/02/2008 a Gorgonzola ai nn. 642 serie 1T, trascritto il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 1750/2895

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 13/07/1992 a firma di notaio Modesto Bosisio, registrato il 21/07/1992 a Merate ai nn. 1148 serie 1T, trascritto il 04/05/1996 a Lecco ai nn. 4654/3312.

Successione integrata da scrittura privata di atto per causa di morte integrazione di legittima del notaio Mangili Giuseppe del 12.09.2006 rep. 66685, trascritta a Lecco in data 29.09.2006 ai n. 17891/11254, e da atto per rinuncia a legato del notaio Laura Bonacina del 30.09.2003 repertorio n. 3365/1762, trascritto a Lecco il 27/10/2003 ai numeri 16578/10968.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 54/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17892/11255

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 66/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17893/11256

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **208/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione edificio esistente e realizzazione edificio residenziale, presentata il 06/12/2006 con il n. 16042 di prot. di protocollo, rilasciata il 23/02/2007 con il n. 2572/ep di protocollo, agibilità del 25/07/2011 con il n. 16/10/A di pratica, 10872/ep di protocollo di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in pari data e numero. Voltura del permesso di costruire in data 20.02.2008 prot. 2341/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **100/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.C. n. 208/06 del 23.02.2007, presentata il 05/06/2009 con il n. 8995 di prot. di protocollo. Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09 del 30.04.09 prot. 7206/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **120/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento opere di recinzione e finiture, presentata il 27/08/2010 con il n. 12542 di prot. di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 47/10 del 15/07/2010 prot. n. 10350/ep

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza interna del box risulta lievemente più bassa dell'autorizzato, per realizzazione del soffitto inclinato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 37, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN BRIVIO VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI 9,  
FRAZIONE CANOSSE

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **17,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 737 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110080 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110080.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune), sub. 738 (box), terrapieno, sub. 736 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



*Viste esterne del condominio e della rampa di accesso al piano interrato.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 15,00, Monza km 27,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina..



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 42 Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 800	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 2,5 Stazione di Airuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 15 Tangenziale Est	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato di condominio costruito nel 2010, denominato "Residenza il parco".

L'immobile è localizzato nella frazione di Canosse del Comune di Brivio, frazione posta nella zona centro-nord del Comune limitrofa al Comune di Airuno, contornata da aree verdi ed a breve distanza del fiume Adda.

Nel centro distante 1,5 km e facilmente raggiungibile tramite le pubbliche vie, sono presenti i servizi essenziali (Municipio, scuola dell'infanzia, ambulatorio...).

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi al civico n. 9, la pubblica via è raggiungibile passando da strada realizzata su mappali di terzi (mappale 5659 e prima e 5660 poi), questi sono gravati da servitù di passo e posa di sottoservizi a favore del mappale 5631 sub 701 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 5631 - accesso carrale), come da atto notaio Giulio Donegana del 28.01.2013 rep. 101539/29291, trascritto a Lecco il 15/02/2013 ai n. 2052/152/1.

Il condominio è composto complessivamente da 10 appartamenti (5 per ogni piano), e 14 autorimesse nel piano interrato.

Il box oggetto di perizia (unità n. 11) è localizzato nella porzione sud del piano interrato, e si compone di vano unico con dimensioni utili per il parcheggio di un'autovettura.

Il vano non risulta completato, sono mancanti infatti la pavimentazione in calcestruzzo industriale e la basculante di chiusura.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in cemento armato

nella media

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: esterno, la tensione è di 220V

nella media



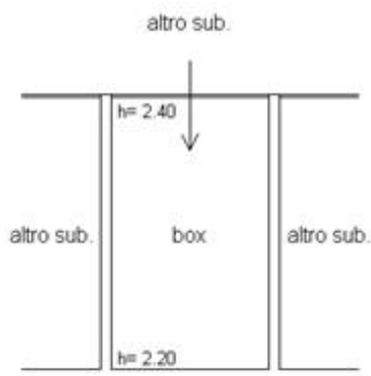
Viste interne del box.

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 piano interrato	17,60	x	100 %	=	17,60
<b>Totale:</b>	<b>17,60</b>				<b>17,60</b>



### PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

*Planimetria piano interrato.*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore a corpo del box tiene in considerazione delle opere necessarie al suo completamento (pavimentazione industriale in calcestruzzo e fornitura e posa di basculante in lamiera), stimate a corpo in €2.000,00.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>13.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 13.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 13.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022

### 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	17,60	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>13.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.500,00**

### 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: **€ 575,00**

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: **€ 10.925,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 6

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

**A** **box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **17,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110082 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110082.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune), sub. 739 (box), terrapieno, sub. 737 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.925,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRIVIO identificata al CT fg. 9 part. 251, CF fg. 3 part. 4266 , stipulato il 03/04/2007 a firma di notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68820/22388 di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Lecco ai nn. 7761/4516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis.... "LA SOCIETA' EDILDELCA DI ELENA ANIMOSI E C. S.A.S. , VINCOLA A FAVORE DEL COMUNE DI BRIVIO LA SUPERFICIE AI MENZIONATI MAPPALI 4266 E PARTE DEL 251QUALE PERTINENZA DEL NUOVO EDIFICIO ERIGENDO AL FINE DI GARANTIRE IL RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI PRESCRITTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE IN COMUNE DI BRIVIO SECONDO LA DOCUMENTAZIONE GIA' ACQUISITA AGLI ATTI DEL COMUNE STESSO E I CALCOLI PLANIVOLUMETRICI CHE SI ALLEGANO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B

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** annotata, stipulata il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69440/16109 di repertorio, iscritta il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 2896/592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sugli immobili identificati al NCEU al foglio 3, mappale 4266, ed al NCT foglio 9, particella 5447, siti nel Comune di Brivio.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 09 agosto 2010 ai nn. 12741/1674 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 13 luglio 2010 repertorio n. 19765/8050 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 09 agosto 2010 al numero generale 12741 e al numero particolare 1674 a favore di Banca Popolare di Milano-s.c.a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 6 Frazione €16.000,00 (€8.000,00) Foglio 7 Particella 5631 Subalterno 738

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di

repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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:	<b>€ 54,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 125,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,405</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2008), con atto stipulato il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69439/16108 di repertorio, registrato il 12/02/2008 a Gorgonzola ai nn. 642 serie 1T, trascritto il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 1750/2895

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 13/07/1992 a firma di notaio Modesto Bosisio, registrato il 21/07/1992 a Merate ai nn. 1148 serie 1T, trascritto il 04/05/1996 a Lecco ai nn. 4654/3312.

Successione integrata da scrittura privata di atto per causa di morte integrazione di legittima del notaio Mangili Giuseppe del 12.09.2006 rep. 66685, trascritta a Lecco in data 29.09.2006 ai n. 17891/11254, e da atto per rinuncia a legato del notaio Laura Bonacina del 30.09.2003 repertorio n. 3365/1762, trascritto a Lecco il 27/10/2003 ai numeri 16578/10968.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 54/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17892/11255

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 66/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17893/11256

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **208/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione edificio esistente e realizzazione edificio residenziale, presentata il 06/12/2006 con il n. 16042 di prot. di protocollo, rilasciata il 23/02/2007 con il n. 2572/ep di protocollo, agibilità del 25/07/2011 con il n. 16/10/A di pratica, 10872/ep di protocollo di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in pari data e numero. Voltura del permesso di costruire in data 20.02.2008 prot. 2341/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **100/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.C. n. 208/06 del 23.02.2007, presentata il 05/06/2009 con il n. 8995 di prot. di protocollo. Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09 del 30.04.09 prot. 7206/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **120/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento opere di recinzione e finiture, presentata il 27/08/2010 con il n. 12542 di prot. di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 47/10 del 15/07/2010 prot. n. 10350/ep

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza interna del box risulta lievemente più bassa dell'autorizzato, per realizzazione del soffitto inclinato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 37, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN BRIVIO VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI 9,  
FRAZIONE CANOSSE

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **17,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110082 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110082.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune), sub. 739 (box), terrapieno, sub. 737 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



*Viste esterne del condominio e della rampa di accesso al piano interrato.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 15,00, Monza km 27,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina..



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 42 Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 800	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 2,5 Stazione di Airuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 15 Tangenziale Est	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato di condominio costruito nel 2010, denominato "Residenza il parco".

L'immobile è localizzato nella frazione di Canosse del Comune di Brivio, frazione posta nella zona centro-nord del Comune limitrofa al Comune di Airuno, contornata da aree verdi ed a breve distanza del fiume Adda.

Nel centro distante 1,5 km e facilmente raggiungibile tramite le pubbliche vie, sono presenti i servizi essenziali (Municipio, scuola dell'infanzia, ambulatorio...).

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi al civico n. 9, la pubblica via è raggiungibile passando da strada realizzata su mappali di terzi (mappale 5659 e prima e 5660 poi), questi sono gravati da servitù di passo e posa di sottoservizi a favore del mappale 5631 sub 701 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 5631 - accesso carrale), come da atto notaio Giulio Donegana del 28.01.2013 rep. 101539/29291, trascritto a Lecco il 15/02/2013 ai n. 2052/152/1.

Il condominio è composto complessivamente da 10 appartamenti (5 per ogni piano), e 14 autorimesse nel piano interrato.

Il box oggetto di perizia (unità n. 11) è localizzato nella porzione sud del piano interrato, e si compone di vano unico con dimensioni utili per il parcheggio di un'autovettura.

Il vano non risulta completato, sono mancanti infatti la pavimentazione in calcestruzzo industriale e la basculante di chiusura.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in cemento armato

nella media 

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: esterno , la tensione è di 220V

nella media 



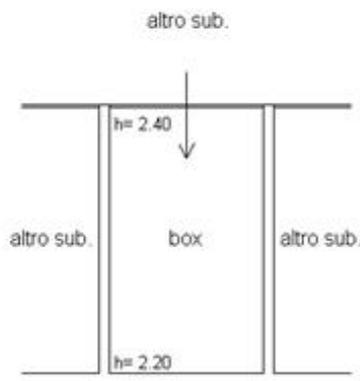
Viste interne del box.

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 piano interrato	17,60	x	100 %	=	17,60
<b>Totale:</b>	<b>17,60</b>				<b>17,60</b>



**PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

*Planimetria piano interrato.*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore a corpo del box tiene in considerazione delle opere necessarie al suo completamento (pavimentazione industriale in calcestruzzo e fornitura e posa di basculante in lamiera), stimate a corpo in €2.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022

### 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	17,60	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>13.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.500,00**

### 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: **€ 575,00**

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: **€ 10.925,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 7

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

**A** **box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 739 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110084 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110084.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune e uscita di sicurezza), terrapieno, sub. 738 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.925,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRIVIO identificata al CT fg. 9 part. 251, CF fg. 3 part. 4266 , stipulato il 03/04/2007 a firma di notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68820/22388 di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Lecco ai nn. 7761/4516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis.... "LA SOCIETA' EDILDELCA DI ELENA ANIMOSI E C. S.A.S. , VINCOLA A FAVORE DEL COMUNE DI BRIVIO LA SUPERFICIE AI MENZIONATI MAPPALI 4266 E PARTE DEL 251QUALE PERTINENZA DEL NUOVO EDIFICIO ERIGENDO AL FINE DI GARANTIRE IL RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI PRESCRITTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE IN COMUNE DI BRIVIO SECONDO LA DOCUMENTAZIONE GIA' ACQUISITA AGLI ATTI DEL COMUNE STESSO E I CALCOLI PLANIVOLUMETRICI CHE SI ALLEGANO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B

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** annotata, stipulata il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69440/16109 di repertorio, iscritta il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 2896/592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: €3.600.000,00.

Importo capitale: €1.800.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta sugli immobili identificati al NCEU al foglio 3, mappale 4266, ed al NCT foglio 9, particella 5447, siti nel Comune di Brivio.

A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 09 agosto 2010 ai nn. 12741/1674 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Diaferia Fabio del 13 luglio 2010 repertorio n. 19765/8050 e trascritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecco in data 09 agosto 2010 al numero generale 12741 e al numero particolare 1674 a favore di Banca Popolare di Milano-s.c.a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150, a carico di Parco Costruzioni S.r.l. con sede in Lecco C.F. 03059190136: relativamente ai subalterni oggetto del presente Lotto 7 Frazione €14.000,00 (€7.000,00) Foglio 7 Particella 5631 Subalterno 739

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di

repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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:	<b>€ 50,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 115,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>7,774</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2008), con atto stipulato il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69439/16108 di repertorio, registrato il 12/02/2008 a Gorgonzola ai nn. 642 serie 1T, trascritto il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 1750/2895

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 13/07/1992 a firma di notaio Modesto Bosisio, registrato il 21/07/1992 a Merate ai nn. 1148 serie 1T, trascritto il 04/05/1996 a Lecco ai nn. 4654/3312.

Successione integrata da scrittura privata di atto per causa di morte integrazione di legittima del notaio Mangili Giuseppe del 12.09.2006 rep. 66685, trascritta a Lecco in data 29.09.2006 ai n. 17891/11254, e da atto per rinuncia a legato del notaio Laura Bonacina del 30.09.2003 repertorio n. 3365/1762, trascritto a Lecco il 27/10/2003 ai numeri 16578/10968.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 66/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17893/11256

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 54/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17892/11255

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **208/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione edificio esistente e realizzazione edificio residenziale, presentata il 06/12/2006 con il n. 16042 di prot. di protocollo, rilasciata il 23/02/2007 con il n. 2572/ep di protocollo, agibilità del 25/07/2011 con il n. 16/10/A di pratica, 10872/ep di protocollo di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in pari data e numero. Voltura del permesso di costruire in data 20.02.2008 prot. 2341/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **100/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.C. n. 208/06 del 23.02.2007, presentata il 05/06/2009 con il n. 8995 di prot. di protocollo. Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09 del 30.04.09 prot. 7206/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **120/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento opere di recinzione e finiture, presentata il 27/08/2010 con il n. 12542 di prot. di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 47/10 del 15/07/2010 prot. n. 10350/ep

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza interna del box risulta lievemente più bassa dell'autorizzato, per realizzazione del soffitto inclinato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 37, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN BRIVIO VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI 9,  
FRAZIONE CANOSSE

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, da completare con formazione di pavimento industriale ed installazione di basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di pari a mt. 2,30 di media. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5631 sub. 739 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2022 Pratica n. LC0110084 in atti dal 20/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110084.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, sub. 702 (corsello carraio comune e uscita di sicurezza), terrapieno, sub. 738 (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



*Viste esterne del condominio e della rampa di accesso al piano interrato.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 15,00, Monza km 27,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina..



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 42 Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 800	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 2,5 Stazione di Airuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 15 Tangenziale Est	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato di condominio costruito nel 2010, denominato "Residenza il parco".

L'immobile è localizzato nella frazione di Canosse del Comune di Brivio, frazione posta nella zona centro-nord del Comune limitrofa al Comune di Airuno, contornata da aree verdi ed a breve distanza del fiume Adda.

Nel centro distante 1,5 km e facilmente raggiungibile tramite le pubbliche vie, sono presenti i servizi essenziali (Municipio, scuola dell'infanzia, ambulatorio...).

L'immobile ha gli accessi carraio e pedonale dalla via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi al civico n. 9, la pubblica via è raggiungibile passando da strada realizzata su mappali di terzi (mappale 5659 e prima e 5660 poi), questi sono gravati da servitù di passo e posa di sottoservizi a favore del mappale 5631 sub 701 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 5631 - accesso carrale), come da atto notaio Giulio Donegana del 28.01.2013 rep. 101539/29291, trascritto a Lecco il 15/02/2013 ai n. 2052/152/1.

Il condominio è composto complessivamente da 10 appartamenti (5 per ogni piano), e 14 autorimesse nel piano interrato.

Il box oggetto di perizia (unità n. 11) è localizzato nella porzione sud del piano interrato, e si compone di vano unico con dimensioni utili per il parcheggio di un'autovettura.

Il vano non risulta completato, sono mancanti infatti la pavimentazione in calcestruzzo industriale e la basculante di chiusura.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato

nella media 

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220V

nella media 



Viste interne del box.

**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 piano interrato	18,15	x	100 %	=	18,15
<b>Totale:</b>	<b>18,15</b>				<b>18,15</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore a corpo del box tiene in considerazione delle opere necessarie al suo completamento (pavimentazione industriale in calcestruzzo e fornitura e posa di basculante in lamiera), stimate a corpo in €2.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 13.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 13.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022

### 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	18,15	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>13.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.500,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
---	--------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€ 575,00</b>
--	-----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.925,00</b>
---	--------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 8

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

**A** **terreno residenziale** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccola porzione di terreno residenziale senza capacità volumetrica.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5630 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR Classe 2, superficie 54, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 24/05/2021 Pratica n. LC0042409 in atti dal 24/05/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 9223.1/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 5631, mapp. 5660, mapp. 4919, mapp. 568, mapp. 529, mapp. 527.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 5630

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 324,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRIVIO identificata al CT fg. 9 part. 251, CF fg. 3 part. 4266 , stipulato il 03/04/2007 a firma di notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68820/22388 di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Lecco ai nn. 7761/4516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Omissis.... "LA SOCIETA' EDILDELCA DI ELENA ANIMOSI E C. S.A.S. , VINCOLA A FAVORE DEL COMUNE DI BRIVIO LA SUPERFICIE AI MENZIONATI MAPPALI 4266 E PARTE DEL 251QUALE PERTINENZA DEL NUOVO EDIFICIO ERIGENDO AL FINE DI GARANTIRE IL RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI PRESCRITTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE IN COMUNE DI BRIVIO SECONDO LA DOCUMENTAZIONE GIA' ACQUISITA AGLI ATTI DEL COMUNE STESSO E I CALCOLI PLANIVOLUMETRICI CHE SI ALLEGANO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B

*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 **giudiziale**, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Cassano D'Adda ai nn. 18 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Lecco ai nn. 8521/1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Cassano D'Adda.

Importo capitale: €9.231,00.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6660 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Lecco ai nn. 12296/1853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: €457.855,50.

Importo capitale: €357.855,50.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecco ai nn. 6300/4557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1815 di repertorio, trascritta il 24/12/2020 a Lecco ai nn. 16393/11740, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3425/2409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Relativamente agli immobili in Brivio di cui al NCEU, Foglio 7, Particella 5631, Subalterni 737, 738, 739, Foglio 9, Particella 5630, ed in Merate di cui al NCEU, Foglio 4, Particella 2561, Subalterni 708, 709, 711, 712, 714, 715, 717, 719

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'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2008), con atto stipulato il 11/02/2008 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 69439/16108 di repertorio, registrato il 12/02/2008 a Gorgonzola ai nn. 642 serie 1T, trascritto il 18/02/2008 a Lecco ai nn. 1750/2895

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 13/07/1992 a firma di notaio Modesto Bosisio, registrato il 21/07/1992 a Merate ai nn. 1148 serie 1T, trascritto il 04/05/1996 a Lecco ai nn. 4654/3312.

Successione integrata da scrittura privata di atto per causa di morte integrazione di legittima del notaio Mangili Giuseppe del 12.09.2006 rep. 66685, trascritta a Lecco in data 29.09.2006 ai n. 17891/11254, e da atto per rinuncia a legato del notaio Laura Bonacina del 30.09.2003 repertorio n. 3365/1762, trascritto a Lecco il 27/10/2003 ai numeri 16578/10968.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 54/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17892/11255

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 66/120, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 11/02/2008), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 66685 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17893/11256

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **208/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione edificio esistente e realizzazione edificio residenziale, presentata il 06/12/2006 con il n. 16042 di prot. di protocollo, rilasciata il 23/02/2007 con il n. 2572/ep di protocollo, agibilità del 25/07/2011 con il n. 16/10/A di pratica, 10872/ep di protocollo di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in pari data e numero. Voltura del permesso di costruire in data 20.02.2008 prot. 2341/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **100/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.C. n. 208/06 del 23.02.2007, presentata il 05/06/2009 con il n. 8995 di prot. di protocollo. Autorizzazione Paesaggistica n. 30/09 del 30.04.09 prot. 7206/ep

Denuncia di Inizio Attività N. **120/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento opere di recinzione e finiture, presentata il 27/08/2010 con il n. 12542 di prot. di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 47/10 del 15/07/2010 prot. n. 10350/ep

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie del terreno in origine completamente prevista a verde, si presenta in parte pavimentata a ridosso del fabbricato confinate, con realizzazione di scaletta di collegamento alla scala di sicurezza del condomino "Residenza il Parco" (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 37, DPR 380/01, in particolare nella pratica di sanatoria dovrà essere verificato il rispetto della superficie drenante minima di cui alla DIA n. 100/09 del 05.06.2009 (variante al PC 208/06 del 23.02.2007) realizzata con un eccesso di superficie drenante minima pari a mq. 26,61. Si segnala sin d'ora che laddove la superficie drenante non sia verificata, parte o tutta la pavimentazione realizzata nell'area dovrà essere rimossa. La sanatoria non è soggetta a preliminare compatibilità paesaggistica, ai sensi del DPR 31/2017, Allegato A, Punto A12.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di SCIA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €800,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRIVIO VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI 9,  
FRAZIONE CANOSSE

**TERRENO RESIDENZIALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a BRIVIO via Commendatore Luigi Recli e Luisa Biancardi 9, frazione Canosse, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccola porzione di terreno residenziale senza capacità volumetrica.

Identificazione catastale:

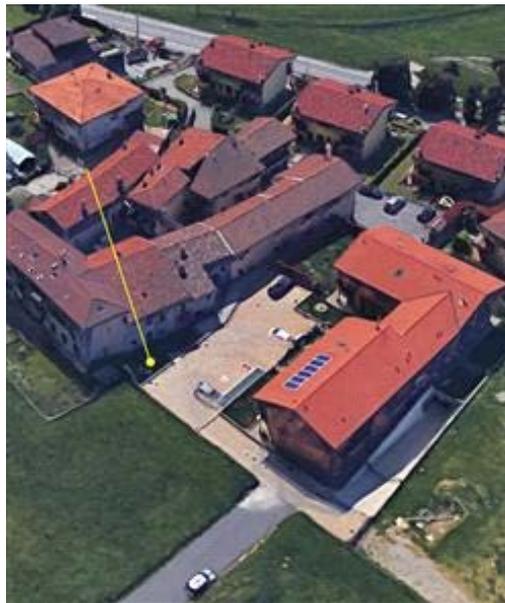
- foglio 4 particella 5630 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR Classe 2, superficie 54, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: VIA COMMENDATORE LUIGI RECLI E LUISA BIANCARDI n. 9, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 24/05/2021 Pratica n. LC0042409 in atti dal 24/05/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 9223.1/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 5631, mapp. 5660, mapp. 4919, mapp. 568, mapp. 529, mapp. 527.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 5630

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 15,00, Monza km 27,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina.



Vista satellitare.

## SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

ottimo ★★☆☆☆☆

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 42 Linate	nella media	
autobus distante mt. 800	al di sotto della media	
ferrovia distante km. 2,5 Stazione di Airuno	nella media	
tangenziale distante km. 15 Tangenziale Est	al di sotto della media	
superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36)	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccola area di terreno residenziale senza capacità volumetrica, originariamente inclusa nella maggior superficie dell'area pertinenziale di condominio costruito nel 2010, denominato "Residenza il Parco".

Il terreno è localizzato nella frazione di Canosse del Comune di Brivio, frazione posta nella zona centro-nord del Comune limitrofa al Comune di Airuno, contornata da aree verdi ed a breve distanza del fiume Adda.

La piccola striscia di terreno di cui trattasi è localizzata all'angolo sud-est del lotto su cui sorge il condominio "Residenza il Parco", adiacente a nord al piazzale esterno ad uso parcheggio (di cui al mapp. 5631 sub. 703) ed alla scala esterna di sicurezza del piano interrato ad uso box (di cui al mapp. 5631 sub. 702), separato da essi sia con recinzione in rete metallica e muretto di calcestruzzo, sia con parapetto metallico di protezione della rampa di scale, a sud risulta in adesione ai fabbricati limitrofi di cui ai mappali 568, 538, e 528.

L'area si presenta in parte a giardino ed in parte pavimentata, con interventi recenti che hanno realizzato la pavimentazione ed una breve scaletta che va a collegarsi, all'esistente scala di accesso al piano interrato del limitrofo condominio denominato "Residenza il Parco".

Si segnala che la citata scaletta di accesso al piano interrato del condominio, realizzata come da DIA n. 120/10 del 27.08.2010, presenta a metà del suo percorso un pianerottolo con interruzione della separazione fisica tra la scala ed il terreno oggetto di perizia, probabile volontà della precedente proprietà che comprendeva sia il nuovo condominio che i vetusti i immobili confinanti, di adibire a pertinenza di questi ultimi i tre box non completati di cui ai lotti 5, 6, 7.



Viste esterne terreno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piccolo terreno recintato	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



- 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	terreno residenziale	54,00	0,00	2.160,00	2.160,00
				<b>2.160,00 €</b>	<b>2.160,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 360,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 36,00**

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: **€ 324,00**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato  
Roberto Furia Bonanomi