



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Andrea Artusi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2022

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 54/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASARGO Via Tartavallino SNC, frazione Codesino, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per villeggiatura, composto da monolocale con bagno e balconi al piano primo, oltre a vano sottotetto non abitabile e giardino, immobile al rustico da completare con scala interna, pavimenti, rivestimenti, sanitari e parte degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6822 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLINO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2009 Pratica n. LC0195231 in atti dal 23/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1690.1/2009)

Coerenze: da nord in senso orario, al piano terreno (area a giardino con scala d'accesso esterna), sub. 12, vialetto da cui si accede sub. 1 (BCNC), sub. 7, sub. 3; al piano primo (appartamento ed aree esterne), sub. 12, affaccio su area in proprietà di cui al sub. 6, sub. 7, affaccio su sub. 3, sub. 12; al piano secondo, affaccio su sub. 6, sub. 7, affaccio su sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.351,50
Data della valutazione:	31/08/2022

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2007 a firma di notaio Cimei Fabrizio ai nn. 17031/4606 di repertorio, iscritta il 21/12/2007 a Lecco ai nn. 23900/5093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 1.190.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni, 6 mesi, 1 giorni.

Grava su sezione Casargo, foglio 9, mappali 1758, 3736, 4744, 4783

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/02/2012 a firma di notaio Cimei Fabrizio ai nn. 20346/6837 di repertorio, iscritta il 09/03/2012 a Lecco ai nn. 3462/389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni, 6 mesi, 1 giorni.

Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1178 di repertorio, iscritta il 29/12/2021 a Lecco ai nn. 21315/3154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 38.461,86.

Importo capitale: € 38.095,86.

Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1178/2021 di repertorio, iscritta il 04/05/2022 a Lecco ai nn. 7063/993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 22.081,00.

Importo capitale: € 15.000,00.

NOTA BENE: IPOTECA ISCRITTA DOPO LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: 1) accerta che il confine tra il fondo di proprietà dell'attore *** DATO OSCURATO *** , censito nel catasto di Casargo al fg.16 mapp. 1756 e 1757, ed il vicino fondo censito al mapp. 6822 su cui insistono gli immobili di proprietà della convenuta *** DATO OSCURATO *** e dei terzi chiamati *** DATO OSCURATO *** , corrisponde alla riga tracciata in rosso sulla planimetria di cui all'allegato 15 della relazione redatta da. c.t.u. Geom. Claudio Brambilla datata 17.09.2020. 2) accerta che i muri di contenimento del terreno indicati nella c.t.u. con le lettere F,G,H,I,J e K ed i muri di cemento armato indicati nelle lettere E e E1 sono stati costruiti in violazione della distanza di 5 metri dal confine prevista dalle norme urbanistiche locali del comune di Casargo. 3) condanna la *** DATO OSCURATO ***. al risarcimento del denaro per la violazione delle distanze, liquidato equitativamente in euro 15.000. 7) condanna la *** DATO OSCURATO *** a manlevare i terzi chiamati per tutto quanto dovranno pagare a *** DATO OSCURATO *** in forza di questa sentenza. 8) condanna la *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , in solido tra loro, a rifondere a *** DATO OSCURATO *** un terzo delle spese legali, per un totale di euro 175 per anticipazioni e euro 3600 per compensi, oltre spese generali 15% ed accessori di legge, con compensazione delle spese per i rimanenti due terzi. 11) pone le spese del ctu, nei rapporti interni tra le parti, per un terzo a carico di *** DATO OSCURATO *** , un terzo a carico della *** DATO OSCURATO *** e un terzo a carico dei

terzi chiamati in solido tra loro, restando invece le spese per i consulenti di parte a carico delle parti che le hanno anticipate. 12) condanna la *** DATO OSCURATO *** per non aver partecipato senza giustificato motivo al procedimento di mediazione obbligatoria stabilito dal giudice all'udienza del 6/4/2016 a versare all'entrate dello stato l'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. 13) condanna la *** DATO OSCURATO *** , per non aver partecipato senza giustificato motivo al procedimento di mediazione obbligatoria stabilito dal giudice con ordinanza del 31/5/2018 a versare all'entrate dello stato l'ulteriore importo corrispondente al contributo unificato per il giudizio.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2170 di repertorio, trascritta il 22/04/2022 a Lecco ai nn. 6463/4512, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili. Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12, 1, 2, 706

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:

Gli immobili ricadono in area oggetto di vincolo paesaggistico in base all'Art. 142, comma 1, lettera C (fascia di rispetto di 150 mt da fiumi, torrenti, corsi d'acqua), del DPR 42/2004.

La proprietà comprende la quota indivisa degli enti comuni di cui al subalterno 1 (vialetti di accesso ed area con serbatoio interrato GPL), al subalterno 706 (area a parcheggio), al subalterno 2 (area esterna alla perimetrazione degli immobili, posta a valle degli stessi).

Si segnala inoltre la trascrizione eseguita presso la Conservatoria in data 3 settembre 2013 nn. 10226/7556 [la sentenza dispone la costituzione coattiva ex art 1043 c.c. di servitù di scarico fognario in favore del mappale 6822 (seimilaottocentoventidue) in Comune di Casargo e a carico del mappale 1764 (millesettecentosessantaquattro) per il collegamento della fognatura delle villette a schiera costruite da ** DATO OSCURATO ** con la condotta comunale a valle delle stesse mediante posa di collettore interrato lungo la linea di confine con il mappale 1765 (millesettecentosessantacinque)].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2006), con atto stipulato il 22/02/2006 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14962/2890 di repertorio, registrato il 01/03/2006 a Lecco ai nn. 1823 serie 1T, trascritto il 09/03/2006 a Lecco ai nn. 4625/2903. Acquisto dei terreni foglio 9 mappali 3736, 4744, 4783 (fusi nel mappale 6822 del foglio 9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/2004 fino al 07/07/2005), con atto stipulato il 18/10/2004, registrato il 05/07/2005 a Lecco ai nn. 664/2005, trascritto il 11/08/2005 a Lecco ai nn. 15297/9389.

Nota bene, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/07/2005 fino al 22/02/2006), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di notaio Gian Franco Condò ai nn. 73857/11292 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Lecco ai nn. 13656/8321

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **49/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine residenziali, presentata il 12/12/2006 con il n. 7325 di prot. di protocollo.
Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 18/2006 del 12/02/2007

Denuncia di Inizio Attività N. **15/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla P.E. 49/06, presentata il 19/03/2008 con il n. 1738 di prot. di protocollo.
Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 05/2008

Denuncia di Inizio Attività N. **10/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla P.E. 15/08 del 19.03.2008, presentata il 12/03/2009 con il n. 1618 di prot. di protocollo.
Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2009 del 11.05.2009

Denuncia di Inizio Attività N. **28/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori come da precedente PE 10/2009, in particolare tetto, scale, facciate, presentata il 18/07/2011 con il n. 4944 di prot. di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **9/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento unità abitative, presentata il 08/07/2014 con il n. 3970 di prot. di protocollo, rilasciata il 18/11/2014 con il n. 6487 di prot.; 9/2014 di PE di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica preliminare, per opere di completamento unità abitative, a cui non ha fatto seguito il deposito di relativo titolo edilizio (di fatto le opere non sono state effettuate).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 05.06.2012, l'immobile ricade in zona UR - Ambiti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 - UR - Ambiti Prevalentemente residenziali, Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PR 00)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il vano sottotetto dell'immobile è stato realizzato con altezze maggiori di quelle di progetto (innalzamento di circa cm. 17,00) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, non è possibile una sanatoria dell'aumento reale di volumetria, per cui è necessario prevedere la remissione in pristino. L'intervento consisterà nella rimozione dell'attuale copertura a doppia falda in legno, di circa mq. 50,00, con recupero della stessa (manto di copertura, legname, canali), il minimo abbassamento delle murature perimetrali, ed il riposizionamento della copertura recuperata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per abbassamento del tetto di cm. 17,00 circa, con recupero della struttura, stima

di massima a corpo: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul fronte nord è stato realizzato un nuovo balcone, connesso a quello previsto sul fronte nord est (in sostituzione della copertura inclinata del sottostante portico); la superficie del balcone sul fronte sud-ovest è lievemente ampliata; le porte finestre del piano primo sono lievemente più basse, sono presenti lievi differenze nel perimetro murario (canna fumaria, pieghe dei tavolati). Relativamente ai subalterni 1 e 706, beni comuni non censibili, di cui il sub. 1 in comune con tutti i subalterni del complesso, nei progetti ne era prevista la realizzazione con pavimentazione, che permettesse la dispersione naturale dell'acqua meteorica nel terreno (tipologia non meglio specificata), in realtà sono stati realizzati in beole (sub. 1), e calcestruzzo (sub. 706). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria, preliminarmente pratica di compatibilità paesaggistica e successivamente, sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione pratica di Compatibilità Paesaggistica (Art. 81 DLgs 42/04), esclusi Cassa ed iva.: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla Compatibilità Paesaggistica, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €2.000,00
- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Accertamento di Conformità, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Accertamento di Conformità, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Inoltre si precisa che sono presenti minime difformità, in relazione alla superficie ed al perimetro murario del fabbricato, contenute però entro la tolleranza del 2%.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta censito in catasto come fabbricato in corso di costruzione F3, a completamento dei lavori dovrà essere redatta e depositata planimetria catastale, con determinazione di rendita. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di pratica DOCFA di variazione catastale, relativa ad una planimetrica catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la redazione della pratica catastale, relativa ad una planimetria catastale (oltre IVA e Cassa): €800,00
- Diritti catastali per deposito di una planimetria : €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 CASARGO VIA TARTAVALLINO SNC, FRAZIONE CODESINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASARGO Via Tartavallino SNC, frazione Codesino, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per villeggiatura, composto da monolocale con bagno e balconi al piano primo, oltre a vano sottotetto non abitabile e giardino, immobile al rustico da completare con scala interna, pavimenti, rivestimenti, sanitari e parte degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6822 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLINO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2009 Pratica n. LC0195231 in atti dal 23/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1690.1/2009)

Coerenze: da nord in senso orario, al piano terreno (area a giardino con scala d'accesso esterna), sub. 12, vialetto da cui si accede sub. 1 (BCNC), sub. 7, sub. 3; al piano primo (appartamento ed aree esterne), sub. 12, affaccio su area in proprietà di cui al sub. 6, sub. 7, affaccio su sub. 3, sub. 12; al piano secondo, affaccio su sub. 6, sub. 7, affaccio su sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 30,00, Como km 61,00, Sondrio km 69,00). 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: lago di Como, montagne della Valsassina.



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio



scuola per l'infanzia



scuola elementare



scuola media inferiore



scuola media superiore



farmacie



negozi al dettaglio



spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 260



ferrovia distante km. 13 (Stazione di Bellano)



superstrada distante km 11 (SS36)



aeroporto distante km 70 (Orio al Serio)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per villeggiatura, composto da monolocale con bagno e balconi al piano primo, oltre a vano sottotetto non abitabile e giardino al piano terreno, immobile al rustico da completare con scala interna, pavimenti, rivestimenti, sanitari e parte degli impianti, sito nella frazione di Codesino del Comune di Casargo, piccolo comune della alta Valsassina a circa 850 mt di altezza sul mare.

L'appartamento è inserito in complesso residenziale composto da due palazzine distinte A e B, la palazzina A è edificata verso monte, parallela alla via Tartavallino e non è stata completata, mentre la palazzina B realizzata più a valle, con asse perpendicolare a via Tartavallino, è stata completata ad eccezione dell'appartamento oggetto di perizia, mancante di una serie di finiture ed impianti.

Il complesso è in zona semicentrale, a breve distanza dal Municipio e dai servizi essenziali presenti nel centro del paese facilmente raggiungibile.

L'accesso pedonale al giardino di proprietà posto al piano terreno, avviene tramite vialetto a gradini che parte dalla via Tartavallino, a lato della zona a parcheggio, dal giardino di proprietà un'altra breve scala porta al balcone che da accesso all'appartamento posto al piano primo.

L'abitazione si compone: al piano primo di monolocale con angolo cottura, zona disimpegno con vano scala e bagno, oltre a tre balconi, ciascuno per ognuno dei fronti liberi dell'appartamento (porzione di testa di complesso comprendente 6 unità, tre poste al piano terreno con vani seminterrati accessori e tre poste al piano primo con vani sottotetto accessori), al piano sottotetto di tre vani con finestre non utilizzabili per usi principali; al piano terreno piccola area a giardino sul fronte nord-est del fabbricato.

Gli affacci dell'appartamento sono duplici, a nord-est e sud-ovest.

L'appartamento come detto è nuovo, ma non è mai stato completato, per l'uso dovranno essere realizzati i pavimenti ed i rivestimenti su entrambi i piani, oltre ai pavimenti esterni dei balconi, dovrà essere posata una scala di collegamento tra i due piani (ad esempio di tipo industriale autoportante), dovranno essere completati l'impianto elettrico, l'impianto idrico con posa dei sanitari, e l'impianto termico con installazione di caldaia (da alloggiare in armadio esterno già predisposto), posa dei corpi radianti e dei termostati.

A seguito del completamento, sia dei lavori edili (compreso l'abbassamento della copertura), sia delle pratiche di regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al capitolo 8, dovrà poi essere redatta e depositata SCIA per l'Agibilità, corredata di tutti gli allegati necessari.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad anta realizzato in ferro e doghe di legno con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

coibentazione in con cappotto esterno

media

plafoni: realizzati in intonaco

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole di cemento con coibentazione in presente

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 



Viste esterne ed interne.

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 terreno	33,50	x	100 %	=	33,50
Vani accessori piano sottotetto (considerando altezza media 2,15 da ripristinare)	33,50	x	50 %	=	16,75
Balconi	19,00	x	30 %	=	5,70
Giardino	74,00	x	5 %	=	3,70
Totale:	160,00				59,65

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.338,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale in residenza di recente costruzione

Indirizzo: Via Bagnala, Centro Margno

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del prezzo medio tiene in considerazione lo stato attuale dell'appartamento, con opere da completare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,65	x	800,00	=	47.720,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 47.720,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 47.720,00
---	--------------------

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 Casargo, agenzie: presenti in internet, osservatori del mercato immobiliare listino 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	appartamento	59,65	0,00	47.720,00	47.720,00
				47.720,00 €	47.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 27.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.370,00**

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: **€ 1.018,50**

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: **€ 19.351,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **piccolo condominio non ultimato** a CASARGO Via Tartavallino SNC, frazione Codesino, della superficie commerciale di **371,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Piccolo condominio di nuova costruzione non completato, comprendente complessivamente sei piccoli alloggi di villeggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terreno, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di mt. 2,55 / mt. 2,40 .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6822 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 413 mq, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLINO, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2009 Pratica n. LC0195231 in atti dal 23/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1690.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario, vialetto da cui si accede sub. 1 (BCNC), sub. 6, sub. 3, sub. 1 (BCNC)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	371,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.545,00
Data della valutazione:	31/08/2022

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1178 di repertorio, iscritta il 29/12/2021 a Lecco ai nn. 21315/3154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 38.461,86.

Importo capitale: € 38.095,86.

Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/02/2012 a firma di notaio Cimei Fabrizio ai nn. 20346/6837 di repertorio, iscritta il 09/03/2012 a Lecco ai nn. 3462/389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni, 6 mesi, 1 giorni.

Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2007 a firma di notaio Cimei Fabrizio ai nn. 17031/4606 di repertorio, iscritta il 21/12/2007 a Lecco ai nn. 23900/5093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 1.190.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni, 6 mesi, 1 giorni.

Grava su sezione Casargo, foglio 9, mappali 1758, 3736, 4744, 4783

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1178/2021 di repertorio, iscritta il 04/05/2022 a Lecco ai nn. 7063/993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 22.081,00.

Importo capitale: € 15.000,00.

NOTA BENE: IPOTECA ISCRITTA DOPO LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: 1) accerta che il confine tra il fondo di proprietà dell'attore *** DATO OSCURATO *** , censito nel catasto di Casargo al fg.16 mapp. 1756 e 1757, ed il vicino fondo censito al mapp. 6822 su cui insistono gli immobili di proprietà della convenuta *** DATO OSCURATO *** e dei terzi chiamati *** DATO OSCURATO *** , corrisponde alla riga tracciata in rosso sulla planimetria di cui all'allegato 15 della relazione redatta da. c.t.u. Geom. Claudio Brambilla datata 17.09.2020. 2) accerta che i muri di contenimento del terreno indicati nella c.t.u. con le lettere F,G,H,I,J e K ed i muri di cemento armato indicati nelle lettere E e E1 sono stati costruiti in violazione della distanza di 5 metri dal confine prevista dalle norme urbanistiche locali del comune di Casargo. 3) condanna la *** DATO OSCURATO *** al risarcimento del denaro per la violazione delle distanze, liquidato equitativamente in euro 15.000. 7) condanna la *** DATO OSCURATO *** a manlevare i terzi chiamati per tutto quanto dovranno pagare a *** DATO OSCURATO *** in forza di questa sentenza. 8) condanna la *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , in solido tra loro, a rifondere a *** DATO OSCURATO *** un terzo delle spese legali, per un totale di euro 175 per anticipazioni e euro 3600 per compensi, oltre spese generali 15% ed accessori di legge, con compensazione delle spese per i rimanenti due terzi. 11) pone le spese del ctu, nei rapporti interni tra le parti, per un terzo a carico di *** DATO OSCURATO *** , un terzo a carico della *** DATO OSCURATO *** e un terzo a carico dei terzi chiamati in solido tra loro, restando invece le spese per i consulenti di parte a carico delle parti che le hanno anticipate. 12) condanna la *** DATO OSCURATO *** , per non aver partecipato

senza giustificato motivo al procedimento di mediazione obbligatoria stabilito dal giudice all'udienza del 6/4/2016 a versare all'entrate dello stato l'importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. 13) condanna la *** DATO OSCURATO *** , per non aver partecipato senza giustificato motivo al procedimento di mediazione obbligatoria stabilito dal giudice con ordinanza del 31/5/2018 a versare all'entrate dello stato l'ulteriore importo corrispondente al contributo unificato per il giudizio.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2170 di repertorio, trascritta il 22/04/2022 a Lecco ai nn. 6463/4512, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili. Grava su sezione Urbana Casargo, foglio 16, mappale 6822, subalterni 6, 12, 1, 2, 706

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:

Gli immobili ricadono in area oggetto di vincolo paesaggistico in base all'Art. 142, comma 1, lettera C (fascia di rispetto di 150 mt da fiumi, torrenti, corsi d'acqua), del DPR 42/2004.

La proprietà comprende la quota indivisa degli enti comuni di cui al subalterno 1 (vialetti di accesso ed area con serbatoio interrato GPL), al subalterno 706 (area a parcheggio), subalterno 2 (area esterna alla perimetrazione degli immobili, posta a valle degli stessi).

Si segnala inoltre la trascrizione eseguita presso la Conservatoria in data 3 settembre 2013 nn. 10226/7556 [la sentenza dispone la costituzione coattiva ex art 1043 c.c. di servitù di scarico fognario in favore del mappale 6822 (seimilaottocentoventidue) in Comune di Casargo e a carico del mappale 1764 (millesettecentosessantaquattro) per il collegamento della fognatura delle villette a schiera costruite da *** DATO OSCURATO *** con la condotta comunale a valle delle stesse mediante posa di collettore interrato lungo la linea di confine con il mappale 1765 (millesettecentosessantacinque)].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2006), con atto stipulato il 22/02/2006 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14962/2890 di repertorio, registrato il 01/03/2006 a Lecco ai nn. 1823 serie 1T, trascritto il 09/03/2006 a Lecco ai nn. 4625/2903. Acquisto dei terreni foglio 9 mappali 3736, 4744, 4783 (fusi nel mappale 6822 del foglio 9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/2004 fino al 07/07/2005), con atto stipulato il 18/10/2004, registrato il 05/07/2005 a Lecco ai nn. 664/2005, trascritto il 11/08/2005 a Lecco ai nn. 15297/9389.
Nota bene, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/07/2005 fino al 22/02/2006), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di notaio Gian Franco Condò ai nn. 73857/11292 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Lecco ai nn. 13656/8321

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica N. **9/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento unità abitative, presentata il 08/07/2014 con il n. 3970 di prot. di protocollo, rilasciata il 18/11/2014 con il n. 6487 di prot.; 9/2014 di PE di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica preliminare, per opere di completamento unità abitative, a cui non ha fatto seguito il deposito di relativo titolo edilizio (di fatto le opere non sono state effettuate).

Denuncia di Inizio Attività N. **28/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori come da precedente PE 10/2009, in particolare tetto, scale, facciate, presentata il 18/07/2011 con il n. 4944 di prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **10/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla P.E. 15/08 del 19.03.2008, presentata il 12/03/2009 con il n. 1618 di prot. di protocollo.

Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2009 del 11.05.2009

Denuncia di Inizio Attività N. **15/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla P.E. 49/06, presentata il 19/03/2008 con il n. 1738 di prot. di protocollo.

Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 05/2008

Denuncia di Inizio Attività N. **49/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine residenziali, presentata il 12/12/2006 con il n. 7325 di prot. di protocollo.

Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 18/2006 del 12/02/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 05.06.2012, l'immobile ricade in zona UR - Ambiti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 - UR - Ambiti Prevalentemente residenziali, Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PR 00)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato realizzato con altezze maggiori di quelle di progetto, sia per l'ispessimento dei solai da cm. 30 a cm. 46 (misurati alle soglie presenti), sia per l'incremento di altezze nei vani sottotetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, non è possibile una sanatoria dell'aumento reale di volumetria, per cui è necessario prevedere la remissione in pristino. L'intervento consisterà nella rimozione delle attuale coperture a doppia falda in legno, di circa mq. 150,00 complessivi (tre coperture di circa 50 mq, ciascuna), con recupero della stessa (manto di copertura, legname, canali), il minimo abbassamento delle murature perimetrali, ed il riposizionamento della copertura recuperata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per abbassamento dei tetti di cm. 60,00 circa, con recupero della struttura, stima di

massima a corpo: €60.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la copertura del fabbricato è difforme dai prospetti approvati, in particolare il colmo previsto in asse per i primi due blocchi, in realtà è disassato; il vano interrato nella porzione sud-ovest, che si prolunga sino a confine con il sub. 3, è lievemente difforme dell'autorizzato; il fabbricato risulta traslato verso la via Tartavallino; Relativamente ai subalterni 1 e 706, beni comuni non censibili, di cui il sub. 1 in comune con tutti i subalterni del complesso, nei progetti ne era prevista la realizzazione con pavimentazione, che permettesse la dispersione naturale dell'acqua meteorica nel terreno (tipologia non meglio specificata), in realtà sono stati realizzati in beole (sub. 1), e calcestruzzo (sub. 706). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria, preliminarmente pratica di compatibilità paesaggistica e successivamente, sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione pratica di Compatibilità Paesaggistica (Art. 81 DLgs 42/04), esclusi Cassa ed iva.: €3.000,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla Compatibilità Paesaggistica, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €4.000,00
- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Accertamento di Conformità, esclusi cassa ed iva: €3.000,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Accertamento di Conformità, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Inoltre si precisa che sono presenti minime difformità, in relazione alla superficie ed al perimetro murario del fabbricato, contenute però entro la tolleranza del 2%.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile completato nella sua struttura non è inserito nella mappa catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di tipo mappale con procedura Pregeo

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e deposito tipo mappale con procedura Pregeo: €1.500,00
- oneri catastali per recupero mappe e deposito tipo mappale: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASARGO VIA TARTAVALLINO SNC, FRAZIONE CODESINO

PICCOLO CONDOMINIO NON ULTIMATO

DI CUI AL PUNTO A

piccolo condominio non ultimato a CASARGO Via Tartavallino SNC, frazione Codesino, della superficie commerciale di **371,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo condominio di nuova costruzione non completato, comprendente complessivamente sei piccoli alloggi di villeggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terreno, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di mt. 2,55 / mt. 2,40 .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6822 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 413 mq, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLINO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2009 Pratica n. LC0195231 in atti dal 23/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1690.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario, vialetto da cui si accede sub. 1 (BCNC), sub. 6, sub. 3, sub. 1 (BCNC)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 30,00, Como km 61,00, Sondrio km 69,00). 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: lago di Como, montagne della Valsassina.



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
spazi verde	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 260	al di sotto della media	
ferrovia distante km. 13 (Stazione di Bellano)	al di sotto della media	
superstrada distante km 11 (SS36)	nella media	
aeroporto distante km 70 (Orio al Serio)	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo condominio di nuova costruzione non completato, comprendente complessivamente sei piccoli alloggi di villeggiatura, sito nella frazione di Codesino del Comune di Casargo, piccolo comune della alta Valsassina a circa 850 mt di altezza sul mare.

Il fabbricato fa parte di piccolo complesso residenziale, composto da due palazzine distinte A e B, la palazzina A oggetto della perizia è edificata verso monte, con asse parallelo alla via Tartavallino e non è stata ultimata, mentre la palazzina B realizzata più a valle, con asse perpendicolare a via Tartavallino è stata completata (ad eccezione di un appartamento di cui al Lotto 1 della perizia) con vendita di 5 dei 6 alloggi in esso presenti.

Il complesso è in zona semicentrale, a breve distanza dal Municipio e dai servizi essenziali presenti nel centro del paese facilmente raggiungibile.

Gli accessi pedonali, ancora da realizzare, avverranno tramite i vialetti a gradini (questi eseguiti), presenti lungo i confini est ed ovest del complesso, con formazione di ingressi privati per ciascuna delle sei unità.

Allo stato attuale, del fabbricato sono state realizzate tutte le strutture portanti, le coperture (complete di coibentazione e manti di coperture in tegole di cemento), ed i tamponamenti perimetrali, sono stati posati alcuni davanzali e soglie, il rivestimento esterno in doghe di legno nel piano

sottotetto, i canali in lamiera di rame.

Per il completamento dello stesso dovranno essere presentati nuovi titoli edilizi, oltre alla preliminare autorizzazione paesaggistica.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in laterizio portante (fuori terra) e cemento armato (interrato)

nella media ★★☆☆☆☆

balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

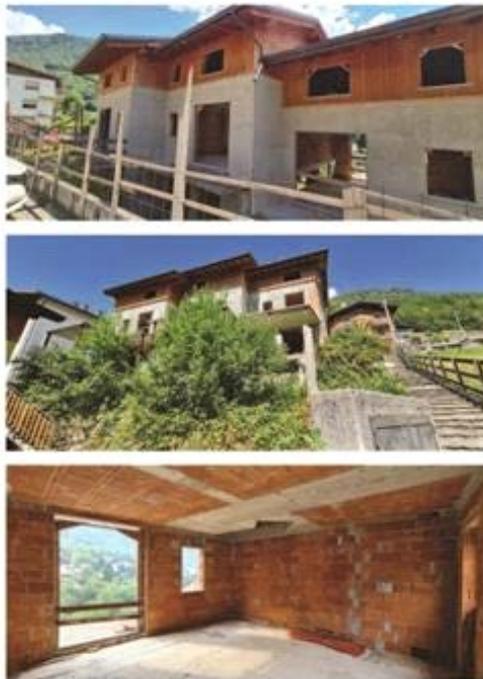
Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno

nella media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole di cemento con coibentazione in presente

nella media ★★☆☆☆☆



Fotografie esterne ed interne.

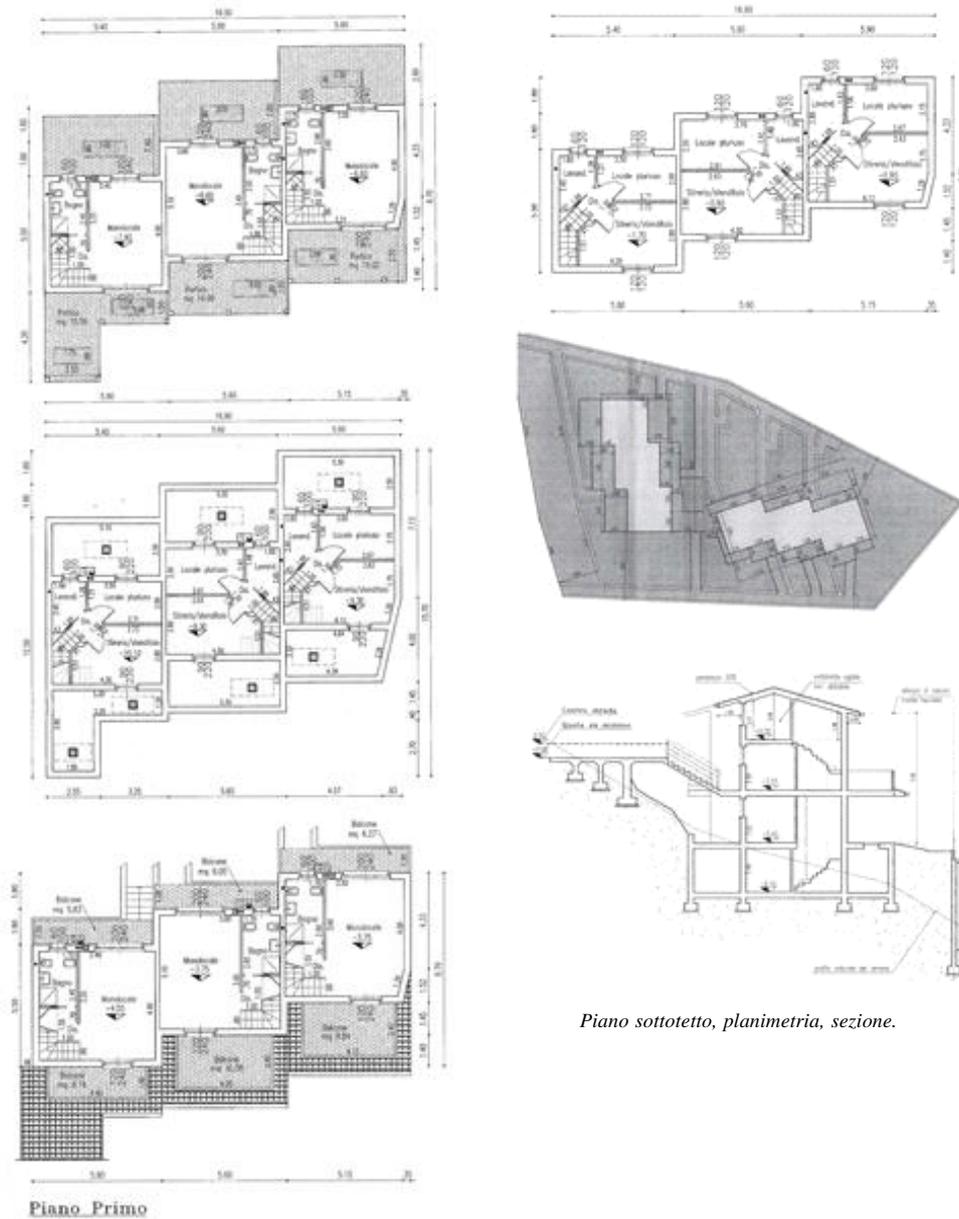
CONSISTENZA:

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
Piani terreno e primo	194,00	x	100 %	=	194,00
Piani interrato e sottotetto	283,00	x	50 %	=	141,50
Portici piano terreno e balconi	87,00	x	30 %	=	26,10

piano primo					
Area esterna	200,00	x	5 %	=	10,00
Totale:	764,00				371,60



Piani terreno, interrato, primo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: porzione di casa di epoca remota, in proprietà da terra a cielo, libera su due lati, da ristrutturare

Indirizzo: Casargo località Indovero

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 195,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: porzione di casa di epoca remota, in proprietà da terra a cielo, libera su due lati, da ristrutturare

Indirizzo: Via Adamoli 11, Casargo, frazione Navarro-Indovero

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 349,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è relativa allo stato attuale dell'immobile da completare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 371,60 x 500,00 = **185.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 185.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casargo, agenzie: presenti in internet, osservatori del mercato immobiliare Listino 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	piccolo condominio non ultimato	371,60	0,00	185.800,00	185.800,00
				185.800,00 €	185.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 74.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.100,00**

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: **€ 5.555,00**

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: **€ 105.545,00**

data 31/08/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO FURIA BONANOMI