



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. ALBA CHIARA AIROLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASATENOV0 Via San Carlo 9, frazione Rimoldo, della superficie commerciale di 235,65 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via San Carlo al n.9/B (indirizzo e numero civico non corrispondenti con i dati catastali) con annessa cantina al piano terra, cantina al piano primo sotto strada e locali (in parte accessibili, ma non abitabili) al piano terzo (sottotetto).

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, studio, disimpegno notte, camera matrimoniale, due camere doppie, due bagni con finestra, ripostiglio e quattro balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato e` compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** DATO OSCURATO *** (nata il 13.04.1946) e *** DATO OSCURATO *** (nato il 14.06.1944) e' ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2577 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Borromeo n.7 (attualmente Via San Carlo n.9), piano: T-1 - 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2009 Pratica n. LC0043191 in atti dal 10/03/2009 COSTITUZIONE (n. 392.1/2009)

Coerenze: - locali di abitazione in piano primo: affaccio su area comune, vano scale comune ed ancora affaccio su area comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582; - cantina e dell'autorimessa in piano terra, in un sol corpo: area comune, vano scale comune, atrio comune ed area di accesso comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582; - cantina in piano sottostrada: area comune, locale caldaia e disimpegno attiguo comuni al sub. 1, altra cantina al sub. 5 e ragioni al mappale 2582; - locali accessori in piano terzo (sottotetto): area comune e vano scale comune al sub. 1, altri locali sottotetto al sub. 5., ancora area comune al sub. 1 e ragioni al mappale 2582.

Superficie catastale Totale: 212 mq. Totale escluse aree scoperte 202 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

B box doppio a CASATENOV0 Via San Carlo 9, frazione Rimoldo, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con ingresso dal cortile interno.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,30 mt e con la presenza di due distinte basculanti che garantiscono l'accesso.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato e` compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** **DATO OSCURATO** *** (nata il 13.04.1946) e *** **DATO OSCURATO** *** (nato il 14.06.1944) e' ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2577 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Borromeo n.7 (attualmente Via San Carlo n.9), piano: T, intestato a *** **DATO OSCURATO** *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2009 Pratica n. LC0043191 in atti dal 10/03/2009 COSTITUZIONE (n. 392.1/2009)
Coerenze: - cantina e dell'autorimessa in piano terra, in un sol corpo: area comune, vano scale comune, atrio comune ed area di accesso comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582.
Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	256,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.511,40
Data della valutazione:	15/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai *** **DATO OSCURATO** ***

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:

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 04/04/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1684 di repertorio, trascritta il 18/04/2018 a Lecco ai nn. 5120/3737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

Sezione D: CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 29 MARZO 2018 AI SIGNORI *** DATO OSCURATO *** , INTESA SANPAOLO SPA HA CHIESTO AL TRIBUNALE DI MONZA: PIACCIA AL TRIBUNALE ILL.MO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE, 1.- REVOCARE AI SENSI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E PER L'EFFETTO DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI INTESA SANPAOLO SPA, L'ATTO DI DONAZIONE - REP. N. 6086/4169 NOTAIO FEDERICA CROCE DI LECCO - IN DATA 3 APRILE 2013, TRASCRITTO AL N. 4422 R.G. E 3230 R.P. PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - IN DATA 15 APRILE 2014 CON IL QUALE IL SIGNOR *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** DONAVA AL *** DATO OSCURATO *** , IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/2 ED AI *** DATO OSCURATO *** , ESP. 1, IL DIRITTO DI PROPRIETA', RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/2, SULLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO EDIFICATO SU AREA AL MAPPALE 2577 (EX 1214/B), ENTE URBANO DI ARE 4.10 SITO IN COMUNE DI CASATENOVO, VIA SAN CARLO BORROMEO N. 9 E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, STUDIO, TRE CAMERE, DUE BAGNI, QUATTRO BALCONI OLTRE CANTINA AL PIANO TERRA, CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA E SOTTOTETTO OLTRE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERZO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASATENOVO COME SEGUE: SEZIONE CB, FOGLIO 7, MAPPALE 2577, SUBALTERNO 4, VIA BORROMEO N. 7, PIANO T-1-3-S1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA 10 VANI, RENDITA CATASTALE EURO 506,13; - BOX-AUTO POSTO AL PIANO TERRA DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASATENOVO COME SEGUE: SEZIONE CB, FOGLIO 7, MAPPALE 2577, SUBALTERNO 2, VIA BORROMEO N. 7, PIANO T, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, MQ 40, RENDITA CATASTALE EURO 136,34; 2.- ORDINARE LA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LECCO; 3.- CONDANNARE I CONVENUTI A RIFONDERE AL INTESA SANPAOLO SPA LE SPESE DI CAUSA.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1120 di repertorio, trascritta il 01/06/2022 a Lecco ai nn. 8904/6283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare segue e compete la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale, distinti in Catasto Fabbricati del Comune suddetto come segue:

Sez. Urb. CB, foglio 7, mappale 2577 sub. 1, Via Borromeo n. 7, Piano T-1-2-3-S1 (bene comune non censibile corrispondente a: ingresso in piano terra, area di accesso pedonale ed alle autorimesse, locale caldaia e disimpegno attiguo in piano sottostrada, vano scale di collegamento tra i piani ed area di pertinenza circostante il predetto fabbricato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 03/04/2013), con atto stipulato il 03/04/2013 a firma di Notaio FEDERICA CROCE ai nn. 6086/4169 di repertorio, trascritto il 15/04/2013 a Lecco ai nn. 4422/3230.

In calce a dette formalità si segnalano:

1. Annotazione 8366/1168 del 21/06/2018 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) per atto dell'Agenzia delle Entrate del 18.04.2018 rep. 3737

2. Annotazione 10532/1389 del 17/07/2019 (REVOCAZIONE) per atto del Tribunale di Lecco del 01.04.2019 rep.233/2019 con cui si dichiarava inefficace ex art.2901 nei confronti di Intesa Sanpaolo s.p.a. l'atto di donazione stipulato in data 03.04.2013 da *** DATO OSCURATO *** in favore di P *** DATO OSCURATO *** , a rogito del Notaio Federica Croce rep. 6086/4169 e trascritto a Lecco ai nn.4422/3230

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/1973 fino al 19/07/2010), con atto stipulato il 16/09/1973 a firma di Notaio CESARE GILARDI ai nn. 10013/2739 di repertorio, trascritto il 01/10/1973 a Lecco ai nn. 6390.

Patti speciali "L'accesso al terreno compra-venduto si ha dalla Via San Carlo attraverso la residua proprietà dei Venditori al mappale n.1214/a che viene assoggettata a servitù di passo pedonale e con veicoli a favore del mappale n. 1214/b in oggetto. A sua volta il mappale n.1214/b viene assoggettato a servitù di passo pedonale e con veicoli, per una striscia larga metri cinque lungo tutto il lato est a favore della residua proprietà dei venditori al mappale n.1214/a. Le due porzioni di terreno a parte del mappale n.1214/a, una in coerenza a sud, l'altra in coerenza ad ovest dal mappale 1214/b, e distinte con bordo rosso nel tipo visuale su allegato, sono riservate in uso esclusivo agli Acquirenti."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/07/2010 fino al 03/04/2013), con atto stipulato il 19/07/2010 a firma di Notaio MICHELE OGGIONI ai nn. 1157/713 di repertorio, trascritto il 13/08/2010 a Lecco ai nn. 12959/8356

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 06/02/1973 con il n. 769 di protocollo, rilasciata il 05/04/1973 con il n. 63 di protocollo

ABITABILITA' N. 63/73, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa civile abitazione, presentata il 23/07/1975, agibilità del 23/07/1975

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 76/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria per sostituzione canali, scossaline e pluviali di edificio residenziale esistente, presentata il 25/05/1999 con il n. 13166 di protocollo, rilasciata il 22/06/1999 con il n. 76/99 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona B - insediamenti di conurbazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 delle NTA

1 DESCRIZIONE: Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti.

2 DESTINAZIONI D'USO: Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

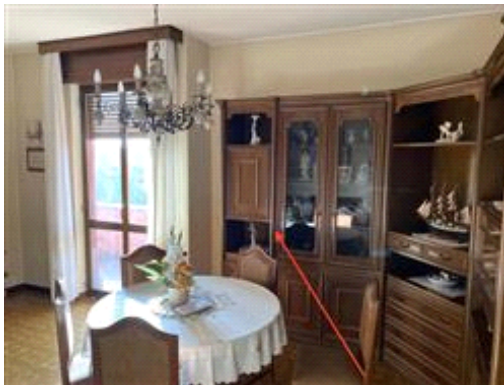
Sono state rilevate le seguenti difformità: - Appartamento Piano Primo: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa dimensione del terrazzo posto sul prospetto ovest e diversa dimensione delle finestre e/o portefinestre sui vari prospetti; - Cantina Piano Terra: nel locale cantina sono stati realizzati due locali, uno ad uso lavanderia e l'altro ad uso servizio igienico ed è stata realizzata una nuova finestra sul prospetto est, il locale è unito al box auto e non è presente nessuna divisione; - Cantina Piano Sottostrada: il locale non risulta rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia e pertanto risulta essere non autorizzato; - Piano Terzo (sottotetto): il locale non risulta rappresentato in pianta nelle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia ma è visibile solo nella sezione relativa all'intero fabbricato. Le altezze dei locali ad uso residenza e dei locali posti al piano terra (box e cantina) sono conformi a quanto dichiarato nella pratica edilizia mentre il locale sottostrada è stato realizzato con una altezza interna di 2,58 mt e il locale sottotetto con una altezza di 2,53 mt. I locali accessori sono dotati di impianto di riscaldamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria: €5.000,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria: €1.516,00
- Oneri da versare al Comune per sanatoria piano cantina sottostrada - non quantificabili dal CTU



Locale soggiorno piano primo - non è stata realizzata l'apertura riportata nella pratica edilizia



Realizzazione lavanderia e servizio igienico nel locale cantina al piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze dei vari piani non corrispondenti allo stato di fatto, diversa distribuzione interna dei locali e diversa disposizioni delle aperture (vedi conformità edilizia). Indirizzo catastale non corrispondente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento schede catastali (previa regolarizzazione edilizia) - n. 4 schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per redazione nuove schede catastali: €1.800,00
- Diritti catastali (suscettibili di aumento): €200,00



Estratto scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASATENOVO VIA SAN CARLO 9, FRAZIONE RIMOLDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASATENOVO Via San Carlo 9, frazione Rimoldo, della superficie commerciale di **235,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via San Carlo al n.9/B (indirizzo e numero civico non corrispondenti con i dati catastali) con annessa cantina al piano terra, cantina al piano primo sotto strada e locali (in parte accessibili, ma non abitabili) al piano terzo (sottotetto).

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, studio, disimpegno notte, camera matrimoniale, due camere doppie, due bagni con finestra, ripostiglio e quattro balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato e` compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** **DATO OSCURATO** *** (nata il 13.04.1946) e *** **DATO OSCURATO** *** (nato il 14.06.1944) e ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

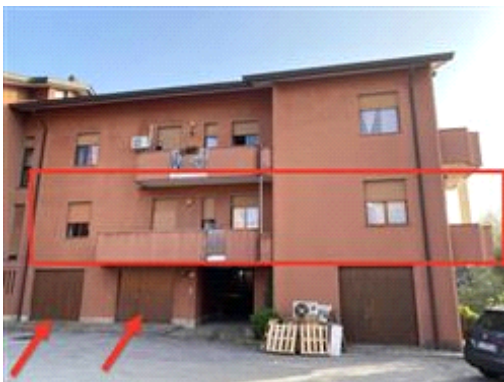
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2577 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Borromeo n.7 (attualmente Via San Carlo n.9), piano: T-1 - 3-S1, intestato a *** **DATO OSCURATO** *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2009 Pratica n. LC0043191 in atti dal 10/03/2009 COSTITUZIONE (n. 392.1/2009)

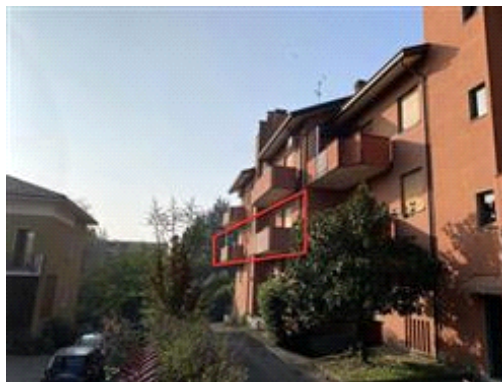
Coerenze: - locali di abitazione in piano primo: affaccio su area comune, vano scale comune ed ancora affaccio su area comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582; - cantina e dell'autorimessa in piano terra, in un sol corpo: area comune, vano scale comune, atrio comune ed area di accesso comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582; - cantina in piano sottostrada: area comune, locale caldaia e disimpegno attiguo comuni al sub. 1, altra cantina al sub. 5 e ragioni al mappale 2582; - locali accessori in piano terzo (sottotetto): area comune e vano scale comune al sub. 1, altri locali sottotetto al sub. 5., ancora area comune al sub. 1 e ragioni al mappale 2582.

Superficie catastale Totale: 212 mq. Totale escluse aree scoperte 202 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



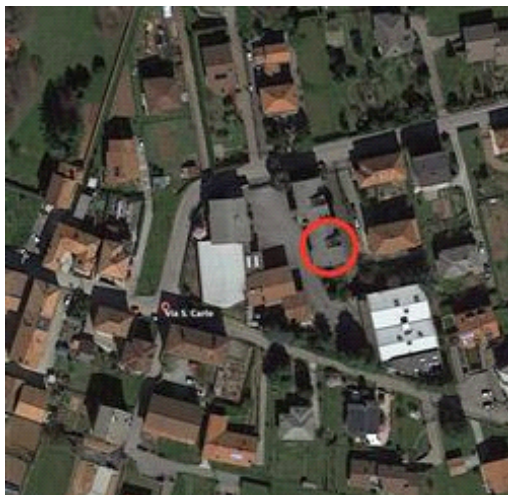
Prospetto su cortile interno



Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4,2 Km

nella media ★★☆☆☆☆

autobus distante 2,6 Km
superstrada distante 3,6 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via San Carlo al n.9/B (indirizzo e numero civico non corrispondenti con i dati catastali) con annessa cantina al piano terra, cantina al piano primo sotto strada e locali (in parte accessibili, ma non abitabili) al piano terzo (sottotetto).

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, studio, disimpegno notte, camera matrimoniale, due camere doppie, due bagni con finestra, ripostiglio e quattro balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

La cantina al piano terra è direttamente collegata al box auto e al suo interno sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione due locali, uno ad uso lavanderia e l'altro ad uso servizio igienico oltre a una nuova finestra sul prospetto est.

La cantina al piano primo sotto strada è di ampie dimensioni, ha una finestra e si accede dal vano scala comune (non autorizzata).

I locali (in parte accessibili, ma non abitabili) al piano terzo sottotetto sono raggiungibili dal vano scala comune e sono parzialmente illuminati da una finestra.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato e` compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** **DATO OSCURATO** *** (nata il 13.04.1946) e *** **DATO OSCURATO** *** (nato il 14.06.1944) e' ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio vetro singolo  al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC  al di sotto della media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: portoncino di sicurezza  nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica  al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet. al di sotto della media 
camere da letto

rivestimento interno: posto in bagno e cucina nella media 
realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

ascensore: Assente 

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare al di sotto della media 

gas: conformità: da verificare al di sotto della media 

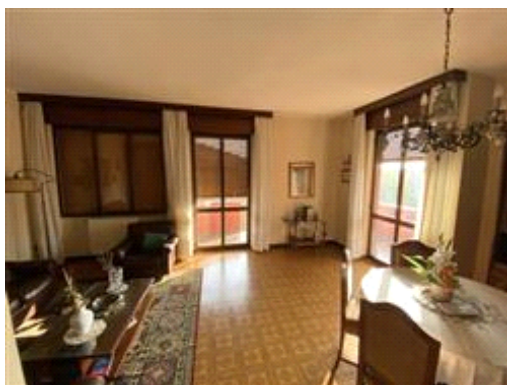
termico: autonomo con alimentazione a gas, i diffusori sono con radiatori, conformità: da verificare al di sotto della media 

CONSISTENZA:

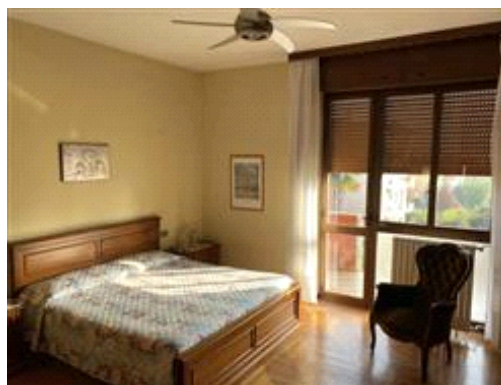
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo (abitazione)	174,00	x	100 %	=	174,00
Piano terra (cantina)	31,60	x	50 %	=	15,80
Piano primo sottostrada (cantina)	29,00	x	50 %	=	14,50
Piano terzo (sottotetto non abitabile)	51,00	x	33 %	=	16,83
Balconi piano primo	44,00	x	33 %	=	14,52
Totale:	329,60				235,65



Soggiorno



Camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Casatenovo (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che è riservato il diritto di abitazione a carico di *** DATO OSCURATO *** (nata il 13.04.1946) e *** DATO OSCURATO *** (nato il 14.06.1944) dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 230.000,00

BENI IN CASATENOVO VIA SAN CARLO 9, FRAZIONE RIMOLDO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CASATENOVO Via San Carlo 9, frazione Rimoldo, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con ingresso dal cortile interno.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,30 mt e con la presenza di due distinte basculanti che garantiscono l'accesso.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato è compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** **DATO OSCURATO** *** (nata il 13.04.1946) e *** **DATO OSCURATO** *** (nato il 14.06.1944) e ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2577 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Borromeo n.7 (attualmente Via San Carlo n.9), piano: T, intestato a *** **DATO OSCURATO** *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2009 Pratica n. LC0043191 in atti dal 10/03/2009 COSTITUZIONE

(n. 392.1/2009)

Coerenze: - cantina e dell'autorimessa in piano terra, in un sol corpo: area comune, vano scale comune, atrio comune ed area di accesso comune - tutti al sub. 1 - e per chiudere ragioni al mappale 2582.

Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



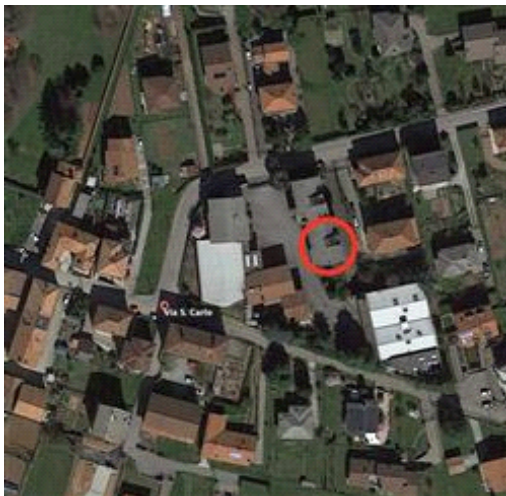
Ingresso box auto dalle due basculanti



Interno box auto - doppio in larghezza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

scuola per l'infanzia

scuola elementare

negozi al dettaglio

centro sportivo

spazi verde

biblioteca



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4,2 Km

nella media 

autobus distante 2,6 Km

nella media 

superstrada distante 3,6 Km

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con ingresso dal cortile interno.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,30 mt e con la presenza di due distinte basculanti che garantiscono l'accesso.

Come riportato nell'atto di provenienza allegato e` compresa nella compravendita la quota di comproprietà in ragione di 1/2 indiviso degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato del quale fanno parte, nonché dell'area pertinenziale distinta al Fg. CB/7 Mapp. 2577 sub.1.

A carico di *** **DATO OSCURATO** *** (nata il 13.04.1946) e *** **DATO OSCURATO** *** (nato il 14.06.1944) e' ~~riservato il diritto di abitazione dell'immobile~~ sopra descritto per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco (si veda inoltre domanda giudiziale del 18.04.2018 nn. 5120/3737).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in legno

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

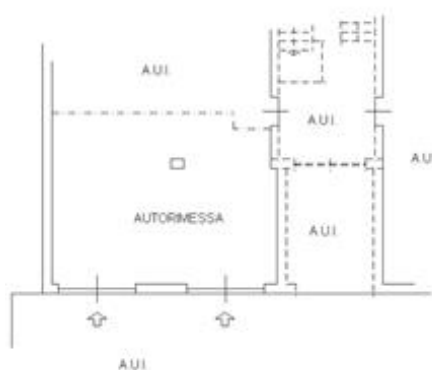
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto doppio in larghezza	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	42,00				21,00



Interno box auto



Planimetria box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Casatenovo (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che è riservato il diritto di abitazione a carico di *** DATO OSCURATO *** (nata il 13.04.1946) e *** DATO OSCURATO *** (nato il 14.06.1944) dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno come da atto del Notaio Federica Croce di Lecco.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	25.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.000,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 25.000,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: Casatenovo, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco 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	235,65	0,00	230.000,00	230.000,00
B	box doppio	21,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				255.000,00 €	255.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.484,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 36.972,60**

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: **€. 209.511,40**

data 15/12/2022

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI