



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. LUCA MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F

con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

PEC: marco.milani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Giovanni Pascoli 2, frazione Perego (limitrofo al centro di Rovagnate), della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di La Valletta Brianza, catastalmente in sezione di Perego, ma in zona adiacente al centro del paese di Rovagnate.

Fanno parte del condominiale denominato "Fidelia Nuova" edificato a partire dal 1978.

Il complesso è costituito da tre palazzine su tre piani costituite da n. 9 appartamenti ciascuna, disposte a forma di "U" con autorimessa e locali accessori al piano interrato a collegare i tre distinti corpi di fabbrica.

Gli edifici sono circondati da un'ampia area verde, con spazi in parte privati ed in parte condominiali.

Il giardino condominiale è ben curato e percorso da viali carrabili (pavimentati in asfalto) e pedonali (pavimentati in pietra a spacco) che danno accesso alle singole palazzine.

Per raggiungere la Via Pascoli in auto dalla Statale è necessario percorrere la Via Santa Catarina, o solo in ingresso, il centro di Rovagnate attraverso la Via Vittorio Veneto.

I distinti accessi carraio e pedonale sono situati entrambi sulla Via Pascoli, sulla quale si trovano numerosi parcheggi pubblici; il complesso è separato dalla fronteggiante SS. 342 da un'ampia area verde e la Statale è raggiungibile direttamente soltanto attraverso un viottolo pedonale;

Gli immobili stimati si trovano nel fabbricato "B": dal viale pedonale in lieve pendenza si accede all'androne e vano scale comune, con pavimenti in marmo chiaro: a destra c'è l'ingresso ad uno degli appartamenti, a sinistra si dirama un breve corridoio a servizio degli altri due appartamenti del piano.

Il portoncino di ingresso all'appartamento stimato si trova a sinistra: l'accesso avviene direttamente nell'ampio soggiorno, di forma quadrata, affacciato sul terrazzo esterno; oltre il terrazzo, al medesimo livello è ubicata una bella area verde di proprietà di oltre 70 mq. pianeggiante, ben sfruttabile e separata da una siepe dalle aree comuni; nel giardino sono presenti le griglie di areazione del piano interrato. Sulla sinistra del soggiorno si trova la cucina abitabile, di buone dimensioni, affacciata su un terrazzo di servizio con parapetto in muratura. Sulla destra del soggiorno è situata la porta che conduce al disimpegno della zona notte, composta da due ampie camere, due bagni finestrati, di cui uno con vasca e l'altro, di servizio con doccia ed allacci lavatrice, ed un piccolo ma pratico ripostiglio.

Al piano interrato, con accesso da viottolo esterno, tramite porta in ferro si accede al disimpegno cantina: percorrendo il breve corridoio che si dirama a sinistra il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento è il secondo sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, scala U, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 150-1449 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 342, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P (n. 23/2015)

Coerenze: - dell'appartamento in corpo con l'area: appartamento n. 1, enti comuni su restanti lati; - della cantina: enti comuni, autorimessa n. 14, corridoio comune, cantina n. 1.

Precisazione sui dati catastali: immobile in Comune di La Valletta Brianza, sez. urb. PER, foglio 4, particella 1449, sub. 501, graffato particella 150 sub. 501.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B box singolo a LA VALLETTA BRIANZA Via Giovanni Pascoli 2, frazione Perego (limetro al centro di Rovagnate), della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla Via Pascoli un ampio cancello carraio automatizzato, attraverso comoda viabilità interna ed una rampa in lieve discesa si ha accesso al corsello comune box che collega le tre palazzine e dispone di due distinti accessi: entrando dalla rampa più prossima al cancello l'autorimessa privata è la terza sulla destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 16, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 Pratica n. LC0043410 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19761.1/2016)
Coerenze: - dell'autorimessa: autorimessa n. 17, corsello comune, autorimessa n. 15, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.900,00
Data della valutazione:	11/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 10/08/2020 a Lecco (registrazione telematica) ai nn. 3130 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €6.600,00 annui.
Sopralluogo del 06/07/2023.

L'appartamento è occupato dalla conduttrice convivente con la figlia maggiorenne disabile al 100%.

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** attiva, stipulata il 20/06/2018 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 73130/24859 di repertorio, iscritta il 22/06/2018 a Lecco ai nn. 8450/1238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €120.600,00.

Importo capitale: €67.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/06/2014 a firma di Tribunale di Lecco , iscritta il 10/07/2014 a Lecco ai nn. 7489/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €198.953,63.

Importo capitale: €154.588,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/02/2023 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 15/03/2023 a Lecco ai nn. 3851/2821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€ 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 200,00
Millesimi condominiali:	33,09

Ulteriori avvertenze:

Immobili a parte del complesso condominiale denominato "Fidelia Nuova" con accesso da Via Giovanni pascoli 2, fabbricato B.

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale.

Nei box privati (compreso quello oggetto di stima) e nel corseello comune sono presenti importanti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche, provenienti dai soprastanti giardini pensili in parte privati ed in parte di uso comune.

Le infiltrazioni sono causate da un'imperfetta o ammalorata impermeabilizzazione del solettone ed il fenomeno è piuttosto comune nei fabbricati risalenti alla stessa epoca di costruzione, a causa di tecniche e materiali per impermeabilizzare meno efficaci rispetto a quelli odierni.

L'evidenza e la copiosità delle perdite impongono di detrarre i presunti costi di ripristino dalla valutazione degli immobili; resta sottinteso che ogni intervento deve essere deliberato dall'assemblea di Condominio e non possa essere di iniziativa privata, vista la natura di ente comune del solaio di copertura da impermeabilizzare.

Trattandosi di "lastrico solare" la suddivisione delle spese di ripristino ricade in quanto stabilito dall'art. 1126 del Codice Civile: *"Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno."*

Si ipotizza un intervento soltanto sulla palazzina B (ove i beni sono ubicati): l'area di intervento è di circa mq. 180, di cui 75 + 75 occupati da giardini privati (uno dei quali oggetto di stima) e mq. 30 di uso comune con vialetto di ingresso pedonale al fabbricato; appartamento e box hanno una quota di 33,09/1.000,00 su tutto il complesso, che si quantificano in 100/1.000 per la palazzina B, mentre i box sono 9 nel singolo corpo (per 111,11/1.000,00)

Si specifica che il box oggetto di stima è sottostante il giardino privato di altra proprietà.

L'intervento ipotizzato consiste in: rimozione ed accantonamento della piantumazione e dello strato di terra di coltura esistenti, scavo generale compresa la demolizione di viali, muretti ed altri manufatti esistenti, demolizione e smaltimento dello strato isolante esistente e dell'eventuale cappa di protezione, sistemazione della soletta, posa di doppio strato di guaina elastomerica bituminosa impermeabilizzante con ultimo strato antiradice, getto di cappa di protezione in calcestruzzo, riempimento con la terra accantonata eventualmente integrata e sistemazione del giardino; ricostruzione dei manufatti esistenti (muretti e viale sulla parte comune).

L'intervento ha un costo ipotizzato di €200,00/mq. per le parti private e di €350,00/mq. per le porzioni comuni.

E' probabile che parte delle perdite provengano dai balconi (anch'essi identificabili come lastrici solari) per i quali sarà necessario il seguente intervento: demolizione pavimentazione e sottofondo, rimozione eventuale strato di impermeabilizzazione, sistemazione soletta, impermeabilizzazione con doppio strato di guaina, formazione nuovo massetto impermeabilizzato con *Mapelastic*, posa di nuove piastrelle di gres porcellanato da esterno; tali lavorazioni sono quantificabili in €200,00/mq.

Spese di competenza da detrarre dalla valutazione:

- 1 - ripristino porzioni private, quota per uso esclusivo: mq. 150,00 x €200,00 x 1/2 x 1/3 = €5.000,00
- 2 - ripristino porzioni private, quota a millesimi box: mq. 150,00 x €200,00 x 2/3 x 111,11/1.000,00 = € 2.222,20
- 3 - ripristino porzioni comuni, tutto a millesimi generali: mq. 30,00 x € 350,00 x 100,00/1.000,00 = € 1.050,00
- 4 - ripristino terrazzi, quota per uso esclusivo: mq. 12,00 x €200,00 x 1/3 = €800,00
- 5 - ripristino terrazzi, quota a millesimi box: mq. 12,00 x €200,00 x 2/3 x 111,11/1.000,00 = €177,80

TOTALE DA DETRARRE: €9.250,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2018), con atto stipulato il 20/06/2018 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 73129/24858 di repertorio, trascritto il 22/06/2018 a Lecco ai nn. 8449

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/06/2018).

Quota di 1/2: pervenuta in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Franco Panzeri del 03/10/1995 rep. 103860/18121 trascritta a Lecco il 25/10/1995 ai nn. 10882/7416 con la quale Agostoni Rosella acquista la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in Perego scheda 22/1980 e scheda 25/1979 da Agostoni Angelo; Quota di 3/8: pervenuta in virtù di scrittura privata autenticata dal

notaio Franco Panzeri del 28/05/1986 rep. 42978/7610 trascritta a Lecco il 17/06/1986 ai nn. 5906/3964 con la quale Agostoni Rosella acquista la quota di 3/8 di piena proprietà degli immobili in Perego scheda 22/1980 e scheda 25/1979 da Agostoni Anna Maria, Agostoni Enrica Rosa e Agostoni Luigia (1/8 ciascuna); Quota di 1/8: pervenuta in virtù di successione legale di Agostoni Isidoro (+27/02/1985) denuncia del 26/08/1985 num. 94 vol 42, trascr. a Lecco il 23/10/1986 ai nn. 9600/6347.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **262**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di n. 3 palazzine, rilasciata il 18/01/1978, agibilità **non ancora rilasciata**.

Autorizzazione Paesaggistica del 30/12/1977 (Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali) per la costruzione di n. 3 palazzine; Autorizzazione Paesaggistica del 29/01/1979 (Regione Lombardia) per il cambiamento di colore di facciate. Richiesta del permesso di abitabilità del 03/04/1980; nota informale del Comune del 30/05/1988 nella quale si rilevava l'assenza per il rilascio di schede catastali (esistenti) schema impianto di fognatura (presente) fine lavori (presente) e "Vigili del Fuoco"; il collaudo delle opere in C.A. è presente. Certificato di abitabilità non rilasciato presumibilmente a causa di assenza del CPI (non ancora rilasciato per carenze alla data del 07/10/1994).

Concessione Edilizia N. **316**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/04/1979

Permesso di Costruire N. **1103-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria: formazione di nuove canne fumarie, rilasciata il 18/09/2006 con il n. 5249 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona C1 TUC: residenziale a saturazione intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14.6 c NTA del Piano delle Regole.. Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale; Fascia di Rispetto dal reticolo idrico minore; Fascia di Rispetto RS pozzi acquedotto; Classe Geologica 3 art. 15.3 NTA del PdR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del certificato di Abitabilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata dai necessari documenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per ottenimento CPI e SCA (stimate, a millesimi): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Prima di procedere alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità, previa verifica di tutti i documenti relativi al Condominio da parte di tecnico abilitato, considerato che sono presenti il collaudo delle opere in C.A. e sembra completo il resto della documentazione, è necessario ottenere CPI per l'autorimessa (assente), spese stimate € 6.000,00 per adeguamenti oltre a € 4.000,00 per spese tecniche. Tale spesa deve essere deliberata dall'assemblea condominiale (tutte e 3 le palazzine) e l'agibilità non può essere ottenuta per iniziativa di un singolo condomino. Spesa indicativa da

suddividere a millesimi.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA 1000 a firma di tecnico abilitato, spese tecniche: €1.400,00
- sanzioni comunali: €1.000,00
- diritti di segreteria comunali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di elaborato planimetrico (con attribuzione nuovo subalterno alla cantina) e n. 3 nuove schede con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato: €1.350,00
- diritti di segreteria catastali: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GIOVANNI PASCOLI 2, FRAZIONE PEREGO
(LIMITROFO AL CENTRO DI ROVAGNATE)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Giovanni Pascoli 2, frazione Peregò (limitrofo al centro di Rovagnate), della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di La Valletta Brianza, catastalmente in sezione di Peregò, ma in zona adiacente al centro del paese di Rovagnate.

Fanno parte del condominiale denominato "Fidelia Nuova" edificato a partire dal 1978.

Il complesso è costituito da tre palazzine su tre piani costituite da n. 9 appartamenti ciascuna, disposte a forma di "U" con autorimessa e locali accessori al piano interrato a collegare i tre distinti corpi di fabbrica.

Gli edifici sono circondati da un'ampia area verde, con spazi in parte privati ed in parte condominiali.

Il giardino condominiale è ben curato e percorso da viali carrabili (pavimentati in asfalto) e pedonali (pavimentati in pietra a spacco) che danno accesso alle singole palazzine.

Per raggiungere la Via Pascoli in auto dalla Statale è necessario percorrere la Via Santa Catarina, o

solo in ingresso, il centro di Rovagnate attraverso la Via Vittorio Veneto.

I distinti accessi carraio e pedonale sono situati entrambi sulla Via Pascoli, sulla quale si trovano numerosi parcheggi pubblici; il complesso è separato dalla fronteggiante SS. 342 da un'ampia area verde e la Statale è raggiungibile direttamente soltanto attraverso un viottolo pedonale;

Gli immobili stimati si trovano nel fabbricato "B": dal viale pedonale in lieve pendenza si accede all'androne e vano scale comune, con pavimenti in marmo chiaro: a destra c'è l'ingresso ad uno degli appartamenti, a sinistra si dirama un breve corridoio a servizio degli altri due appartamenti del piano.

Il portoncino di ingresso all'appartamento stimato si trova a sinistra: l'accesso avviene direttamente nell'ampio soggiorno, di forma quadrata, affacciato sul terrazzo esterno; oltre il terrazzo, al medesimo livello è ubicata una bella area verde di proprietà di oltre 70 mq. pianeggiante, ben sfruttabile e separata da una siepe dalle aree comuni; nel giardino sono presenti le griglie di areazione del piano interrato. Sulla sinistra del soggiorno si trova la cucina abitabile, di buone dimensioni, affacciata su un terrazzo di servizio con parapetto in muratura. Sulla destra del soggiorno è situata la porta che conduce al disimpegno della zona notte, composta da due ampie camere, due bagni finestrati, di cui uno con vasca e l'altro, di servizio con doccia ed allacci lavatrice, ed un piccolo ma pratico ripostiglio.

Al piano interrato, con accesso da viottolo esterno, tramite porta in ferro si accede al disimpegno cantine: percorrendo il breve corridoio che si dirama a sinistra il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento è il secondo sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, scala U, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 150-1449 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 342, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P (n. 23/2015)

Coerenze: - dell'appartamento in corpo con l'area: appartamento n. 1, enti comuni su restanti lati; - della cantina: enti comuni, autorimessa n. 14, corridoio comune, cantina n. 1.

Precisazione sui dati catastali: immobile in Comune di La Valletta Brianza, sez. urb. PER, foglio 4, particella 1449, sub. 501, graffato particella 150 sub. 501.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



soggiorno



soggiorno



cucina



camera 1



camera 2



bagno di servizio - lavanderia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Bergamo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevicchia e Parco del Curone, Monte di Brianza.



dintorni: SS 342



SS 342



la palazzina B del complesso dalla statale



da Via Pascoli (parcheggi pubblici)



viali condominiali carraio e pedonale



ingresso carraio da Via Pascoli

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 - 45 Km (Bergamo - Linate)
- autobus distante 200 m (linee locali)
- ferrovia distante 5 Km (Olgiate Molgora)
- autostrada distante 20 Km (Vimercate)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di tipologia trilocale con doppi servizi e cucina abitabile, sebbene abbia oltre quarant'anni e si presenti allo stato originale si presenta in buone condizioni; la tipologia è appetibile sul mercato anche grazie al plus dell'area esterna privata.

La cantina ha dimensioni normali ed è penalizzata dall'accesso dall'esterno.

Il condominio e la palazzina B in particolare, in condizioni discrete, presentano problemi di infiltrazioni al piano box di cui si tratta al punto 5.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro smaltato con apertura automatica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. doppio vetro applicato in un secondo tempo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato con specchiature a vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cemento con coibentazione in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio cassa vuota con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in viali carrabili in asfalto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in viali pedonali in pietra a spacco posata a mosaico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in balconi in piastrelle di ceramica. Da essi provengono infiltrazioni al piano seminterrato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco tinteggiato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in metallo, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco tinteggiato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in locali principali realizzato in intonaco tinteggiato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato, nelle camera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : comuni con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : centralizzata conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : solo voce conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: da	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verificare

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a doppia falda costruita in legno

fondazioni: costruite in cemento armato

scale interne: realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a.

travi: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆



ripostiglio



area esterna



area esterna



balcone



balcone



accesso alle cantine

CLASSE ENERGETICA:

[256,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9706600004212 scaduto il 16/10/2022 registrata in data 16/10/2012

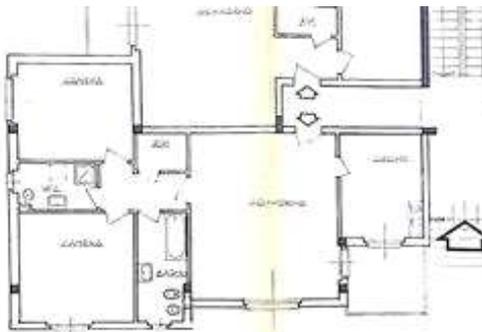
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali appartamento di PT	98,50	x	100 %	=	98,50
balcone A	7,00	x	25 %	=	1,75
balcone B	5,00	x	25 %	=	1,25
area esterna di proprietà esclusiva	74,00	x	5 %	=	3,70
cantina al PS1	5,50	x	30 %	=	1,65
Totale:	190,00				106,85



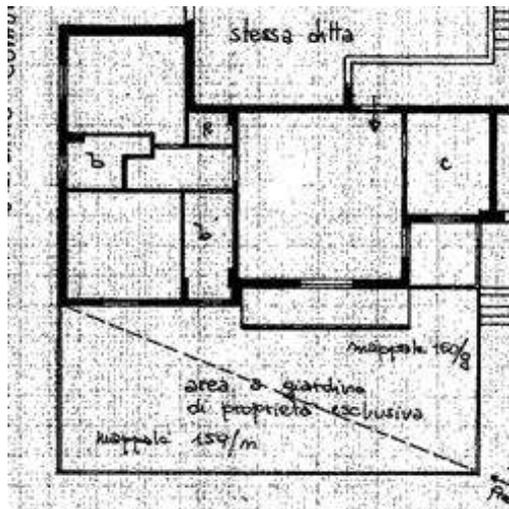
ortofoto satellitare



PIANO RIALZATO

estratto pratica edilizia

estratto di mappa catastale



estratto scheda catastale

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: 10/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Trilocale doppi servizi, cantina, box (nello stesso complesso)

Indirizzo: Via Pascoli 2, La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Trilocale con box

Indirizzo: Via Cervino, La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/08/2023
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Brusadelli, La Valletta Brianza
Superfici principali e secondarie: 123
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 894,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/08/2023
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Trilocale mansardato doppi servizi e box
Indirizzo: Rovagnate, La Valletta Brianza
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.377,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari.

La situazione in alcuni paesi della Brianza lecchese è generalmente peggiore rispetto alle aree più pregiate della provincia; persistono valori piuttosto bassi.

LOTTO 1

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2022, in Comune di LA VALLETTA BRIANZA, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 750 – 1.000 €/mq., per ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.050 – 1.450 €/mq. (BOX: 900 – 1.150 €/mq.).

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di LA VALLETTA BRIANZA - PEREGO, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 800 – 900 €/mq. (BOX a corpo: 10.000 – 30.000 €).

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati il contesto condominiale, datato ma di buon pregio, adiacente al centro paese (Rovagnate) ed ai principali servizi (supermercato) dotato di ampio e curato giardino condominiale, con spazi comuni adeguati, in discreto stato conservativo e nel complesso gradevole.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 1.000,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento, debitamente ridotte per i corpi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,85 x 1.000,00 = **106.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.850,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GIOVANNI PASCOLI 2, FRAZIONE PEREGO
(LIMITROFO AL CENTRO DI ROVAGNATE)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LA VALLETTA BRIANZA Via Giovanni Pascoli 2, frazione Peregò (limitrofo al centro di Rovagnate), della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalla Via Pascoli un ampio cancello carraio automatizzato, attraverso comoda viabilità interna ed una rampa in lieve discesa si ha accesso al corsello comune box che collega le tre palazzine e dispone di due distinti accessi: entrando dalla rampa più prossima al cancello l'autorimessa privata è la terza sulla destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 16, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 Pratica n. LC0043410 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19761.1/2016)
Coerenze: - dell'autorimessa: autorimessa n. 17, corsello comune, autorimessa n. 15, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Bergamo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevicchia e Parco del Curone, Monte di Brianza.



dintorni: SS 342



SS 342



la palazzina B del complesso dalla statale



da Via Pascoli (parcheggi pubblici)



viali condominiali carraio e pedonale



ingresso carraio da Via Pascoli

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 - 45 Km (Bergamo - Linate)

autobus distante 200 m (linee locali)

ferrovia distante 5 Km (Olgiate Molgora)

autostrada distante 20 Km (Vimercate)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box ha buone dimensioni interne, ma accessibilità ridotta a causa della basculante in lamiera (ad apertura manuale) dalla larghezza di soli cm. 215 (altezza cm. 240); l'area di manovra è adeguata.

I problemi di infiltrazioni di acque meteoriche dai soprastanti giardini sono trattati al punto 5.



danni da infiltrazione parti comuni (corsello)



danni da infiltrazione parti comuni (corsello)



danni da infiltrazione parti comuni (corsello)



danni da infiltrazione parti private (box attiguo)

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 al PS1	16,50	x	100 %	=	16,50
Totale:	16,50				16,50



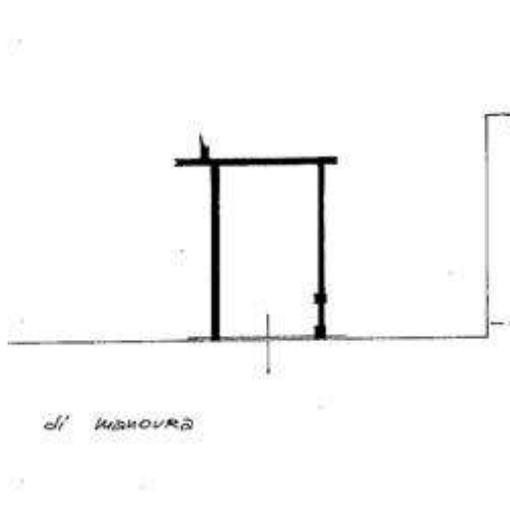
ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



estratto pratica edilizia



estratto scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,50 x 700,00 = **11.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.550,00**

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 La Valletta Brianza, agenzie: Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	106,85	0,00	106.850,00	106.850,00
B	box singolo	16,50	0,00	11.550,00	11.550,00
				118.400,00 €	118.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ripristino giardini e balconi, come quantificato a parte	-9.250,00
	9.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile; il box è indicato come pertinenziale nell'atto di provenienza e si ritiene in ogni caso vantaggioso alienarlo unitamente all'appartamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.850,00**

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: **€ 15.727,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 200,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 22,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.900,00