



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PONENTE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. CLARISSA AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIULIA TORREGROSSA

CF:TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA F.LLI CAIROLI, 12

telefono: 0341282295

fax: 0341282295

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A U.I. con destinazione accessoria a LECCO Via Catullo 9 (si corregge la denominazione della via riportata nell'atto di pignoramento), della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è accessibile con passo carrabile da una strada privata, con imbocco da Viale Filippo Turati, delimitata da barriera automatizzata con asta di delimitazione. L'accesso avviene dall'area verde di proprietà, distinto al Sub.704 (da Via Catullo n.9, indirizzo indicato in visura catastale, la proprietà è accessibile solo pedonalmente attraverso l'area distinta al Mapp.2664 "bene comune").

L'unità immobiliare è sita a piano terreno-seminterrato, il fabbricato infatti ha un solo fronte completamente libero sul giardino, mentre sui due lati corti l'uno è occupato dalla scala esterna di accesso alla proprietà e l'altro risulta adiacente ad altra proprietà confinante. La proprietà è costituita dal disimpegno-ingresso, da cui si accede al locale "taverna" dotata di camino, con annesso angolo cottura ed al locale ("biliardo"), oltre che ai locali ripostiglio/cantina, un servizio igienico e la "sala giochi". Nel locale "sala giochi" e nel bagno, sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua, la cui provenienza non è stato possibile individuare. Tutti i locali si affacciano sul giardino di proprietà. Dal giardino è possibile accedere ad un piccolo locale "ripostiglio" dove attualmente sono accatastati oggetti di vario tipo e nel quale, come indicato dalla proprietà, era prevista l'installazione della caldaia, ad oggi non installata. Fa parte della proprietà anche un piccolo locale sottoscala. L'unità immobiliare è collegata al terrazzo sovrastante ("giardino pensile"), posto sulla copertura del fabbricato e accessibile attraverso una scala esterna, con copertura a doppia falda in legno e tegole. L'area a terrazzo risulta in parte pavimentata con piastrelle in cotto ed in parte a prato ed è delimitata da una ringhiera in ferro a disegno semplice che prospetta sull'area verde collocata al piano inferiore. La copertura dei locali oggetto di esecuzione è parzialmente occupata dal terrazzo sopracitato, ma per la restante parte da box di altra proprietà (Sub. 703). Al piano di accesso ai box e del terrazzo è presente una piccola porzione di terreno anch'esso di proprietà ed oggetto di esecuzione, identificata catastalmente al Sub. 704. Entrambe sono a loro volta confinanti ma senza delimitazione fisica, con il terreno al Mapp.2664 (catastalmente identificato come BCNC) e con l'alto muro di cinta a confine con terreno di altra proprietà.

Si allegano di seguito alcune fotografie illustrative dello stato attuale e per una più dettagliata e completa presentazione della proprietà si rimanda agli All.10 - 11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90 m. ca (è presente un controsoffitto in legno). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2663 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/6, consistenza 0, rendita 1.425,00 Euro, indirizzo catastale: Via Catullo n.9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMATICA del 0370172015 protocollo n. LC0001175 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 997.172015) Coerenze: (guardando l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico), a partire da nord, in senso orario: Mapp.2663, sub.704; Mapp. 1896; Mapp.2663, sub.704; Mapp.2663, Sub.703. Precedentemente, l'unità immobiliare era identificata al Mapp.2536, Sub.2 (in data 17/05/2012 avvenne poi la variazione per modifica identificativo n.7797.1/2012). Si precisa che gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare insistono sull'area censita a N.C.T. Sez. Castello, Fg.1, Mapp.2663 (ente urbano di mq. 374), già Mapp. 2536-Mapp. 876 (che comprende il Mapp. 1171 già 124/f in forza di variazione n.304 del 10/09/1957 per variazione di superficie con strada e costituzione del Mapp. 1171 di mq.410 e Mapp. 1694 già 122/b).

L'accesso carrabile alla proprietà, avviene da una strada privata, con barriera automatizzata e asta di delimitazione, per chi proviene da Viale Filippo Turati che come deducibile dall'estratto di mappa (All.2), è identificata al C.T. , Fg. 1, Mapp. 1177. Come riportato nella visura in allegato (All.3) risulta a nome (*** DATO OSCURATO ***), una quota in comproprietà pari ad 1/7, con altri frontisti residenti. Tuttavia nella relazione notarile (All.7) e nella successione a seguito di morte del Sig. Giovanni (All.6a) non è riportato alcun riferimento in merito. Si rimanda inoltre alle note riportate nella trascrizione dell'atto giudiziario di "conciliazione divisionale" (All. 6b), per trovare che è presente una servitù di passo pedonale e carrabile, a favore delle proprietà ai mappali oggetto della presente esecuzione immobiliare. Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "i Mapp. 2659, 2661, 2666 sono gravati da servitù di passo pedonale carrabile a favore del lotto in assegno (*** DATO OSCURATO ***) individuato con il Mapp. 2656 sub. 701 702, 703, 704, 705 di C.F. e con il Mapp. 2663 sub. 701 e 704. Rimane indiviso per la quota di 1/2 ciascuno tra i dividendi, l'accesso interno, ... e distinto con i Mapp. 2657 (b.c.n.c. ex 2538/701), Mapp.2662 (b.c.n.c. ex 2537/701) e Mapp.2664 (b.c.n.c. ex. 2536/1)".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 terreno residenziale, composto da Area urbana a giardino (a prato e piantumata, nonché in alcune parti pavimentata) , sviluppa una superficie commerciale di **34,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2663 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 231 mq, indirizzo catastale: Via Catullo n.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. LC0001164 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC(n.986.1/2015)
Coerenze: (guardando l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico) a partire da nord in senso orario: -per la porzione di area più piccola, Mapp.2662; Mapp.1896; Mapp.2663, Sub.701; -per la porzione di area ad "I", più grande, Mapp.1170; Mapp.2664; Mapp.2663, Sub.70; Mapp.2663, Sub.703; Mapp.2663, Sub. 701; Mapp.1896; Mapp.1172.

Trattasi di giardino con accesso carrabile da via privata, posto sul fronte all'unità immobiliare di proprietà (Sub. 701) ed area a prato di piccole dimensioni posta al piano superiore confinante con il terrazzo realizzato parzialmente sulla copertura del fabbricato. L'area posta a livello superiore è accessibile dal terrazzo posto a copertura del fabbricato di proprietà (indicato come "giardino pensile" in scheda catastale). Quest'area, così come pure il terrazzo di proprietà non risultano separati fisicamente rispetto al terreno limitrofo distinto al Mapp. 2664 e identificato catastalmente come "bene comune non censibile". E' parte dell'area al Sub.704 anche una scala esterna, con alzate e pedate in pietra naturale che consente il collegamento all'unità immobiliare, attraverso l'area di altra proprietà, per chi proviene da Via Catullo n.9, distinta al Mapp.2664. L'ingresso carrabile alla proprietà è consentito da strada privata immettendosi da Viale Filippo Turati. Si allegano alcune fotografie illustrative dello stato attuale e per più dettagliata e completa rappresentazione della proprietà si rimanda agli All.10-11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,65 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.912,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.275,63

Data della valutazione:

20/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCO identificata al Mapp. 876-122/b-124/f della superficie di 2.170,03, stipulato il 04/09/1979 a firma di Noiatio Melchiorre Soave di Lecco ai nn. 12225 rep. di repertorio, trascritto il 14/09/1979 a Lecco ai nn. 6725 reg. gen./5714 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VINCOLO - esecuzione P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.12953 del 28/11/1977 resa esecutiva in data 17/12/1977 con atto n.11176/15246 secondo il vincolo di azzonamento pe la zona B di compl. di 1° classe.

(Vedi All. 7)

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCO identificata al Mapp. 876, 122/b e 124/f , stipulato il 03/10/1978 a firma di Notaio Melchiorre Soave di Lecco ai nn. 10995 rep. di repertorio, trascritto il 17/10/1978 a Lecco ai nn. 7184 reg. gen./6386 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da OBBLIGO- esecuzione P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 12953 del 28/11/1977 resa esecutiva in data 17/12/1977 con atto n.11176/15246 secondo il vincolo di azzonamento per la zona B di complet di 1° classe.

(Vedi All. 7 e copia reperita presso UTC Lecco, All.13)

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 04/07/2013 a firma di Notaio Nuzio Ottaviano Anselmo di Colico (LC) ai nn. 63291 rep./16684 racc. di repertorio, iscritta il 05/07/2018 ai nn. 7934 gen.le/1200 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: Euro 306.000,00.

Importo capitale: Euro 170.000,00 .

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi Al..5 e 6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario, UNEP Lecco ai nn. 2226 rep. di repertorio, trascritta il 13/11/2019 a Lecco ai nn. 16130 reg. gen./ 11533 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

(Vedi All. 4, 5, 7 e 8). Precetto notificato il 4/07/2019 per la somma di €. 156.349,40 oltre ad ulteriori interessi.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro preventivo, stipulata il 02/07/2018 a firma di Dott. Paolo Salvatore, Giudice Indagine Preliminari Tribunale di Lecco ai nn. rep. 262/2018 di repertorio, trascritta il 25/07/2018 a Lecco ai nn. 10258 reg. gen./7328 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Penale di Condanna n.262/18 emesso nell'ambito del P.P. n.922/18 RGNR e n. 1314/18 RGGIP per equivalente fino a concorrenza di €. 733.955,57 .
(Vedi All. 5 e 7)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Conciliazione Divisionale emesso dal Tribunale di Lecco (dal 26/09/2012), con atto stipulato il 26/09/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 7178 rep. di repertorio, trascritto il 22/02/2013 a Lecco ai nn. 2294 gen./1677 part..
(All. 6 e 7) Con tale atto veniva attribuita la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, censiti al N.C.E.U. fg.2, Mpp. 2663, Sub. 701 e 704 (nonchè di altri immobili non oggetto di pignoramento) Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "i Mapp. 2659, 2661, 2666 sono gravati da servitù di passo pedonale carrabile a favore del lotto in assegno (*** DATO OSCURATO ***) individuato con il Mapp. 2656 sub. 701 702, 703, 704, 705 di C.F. e con il Mapp. 2663 sub. 701 e 704. Rimane indiviso per la quota di 1/2 ciascuno tra i condividenti, l'accesso interno, ... e distinto con i Mapp. 2657 (b.c.n.c. ex 2538/701), Mapp.2662 (b.c.n.c. ex 2537/701) e Mapp.2664 (b.c.n.c. ex. 2536/1)".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

*** DATO OSCURATO *** acquistò a suo tempo: - terreno già al Mapp. 122/b di mq.310 (poi sostituito con Mapp. 1694), con atto a rogito del Notaio Luigi Stella di Lecco, in data 28/12/1957, rep. 20182, debitamente registrato e trascritto il 30/01/1958 al n.377 gen./358 part., *** DATO OSCURATO ***; -terreno già censito al Vecchio Catasto, Mapp. 124/F di Mq. 440, con atto a rogito del Notaio Pietro Gaetani del 6/03/1953, rep. 10494/racc. 5096, debitamente registrato e trascritto il 27/06/1953 al n.1791 gen./ 1712 part., *** DATO OSCURATO ***;
-la casa di civile abitazione piano S vani 2; piano 1 vani 3 piano 2 vani 3; distinta al Cessato Catasto Fabbricati con Mapp. 876, con atto a rogito Notaio Pietro Gaetani del 7/3/1951, rep. n.7502, racc. 3411, debitamente registrato e trascritto il 22/05/1951, al n. 702 gen./670 part., *** DATO OSCURATO ***. (Vedi All.7)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione legittima - accettazione tacita di eredità (dal 19/06/2002), con atto stipulato il 06/06/2002 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 142233 rep./38506 rep. di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. 9138 gen./6506 part..

Si precisa che *** DATO OSCURATO *** , la dichiarazione di successione venne registrata al n.55, vol.27 e trascritta il 13/03/1977 al n.1441 gen/1298 part.; eredi *** DATO OSCURATO *** risultano essere *** DATO OSCURATO *** , per la rinuncia all'eredità da parte della consorte superstite *** DATO OSCURATO *** come risulta dall'atto a rogito Notaio Pietro Gaetani di Lecco, del 3/1/1976, rep. 43204/racc. 18629, debitamente registrato e trascritto il 30/12/1976 al n.8671 gen./7635 part. (All. 6 e 7)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **3153**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio accessorio (ad uso sala giochi, taverna e sala biliardo con soprastanti boxes per auto e giardino pensile) , presentata il 07/03/1978 con il n. 3842 (archivio progetti 1978 -reg.gen progetti 41 di protocollo, rilasciata il 02/11/1978 con il n. 3153 di protocollo.

(Vedi copia documenti reperiti presso l'UTC di Lecco, All.13). Nel fascicolo relativo alla Pratica Edilizia non è stata reperita copie relative alle comunicazioni di inizio lavori e fine lavori. Si precisa che non sono oggetto della presente procedura esecutiva i boxes facenti parte del medesimo progetto, autorizzati e costruiti come da pratica edilizia. Tali boxes sono intestati ad altra proprietà.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n.43 del 25/25/26/26/27/28/29/30 giugno 2014 pubblicato sul B.U.R.L. n.10 del 4/03/2015, l'immobile ricade in zona R4 -TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda alla copia del CDU - All.9. L'area è inserita in classe 2 di fattibilità geologica art.2.2 delle norme geologiche di piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzato e depositato presso l'UTC di Lecco: -mancata rappresentazione nella pianta e sezione di progetto, del controsoffitto nei locali "sala biliardo" e "taverna" ; -il locale "cantina", risulta attualmente diviso in due da un tavolato per ricavare un ripostiglio sottoscala in difformità con quanto rappresentato nel progetto. - nella sezione e nei prospetti, non è rappresentata la tettoia di minima profondità tuttavia realizzata per tutta la lunghezza del terrazzo soprastante, a protezione delle aperture finestrate; - manca la struttura esistente a copertura della scala di collegamento diretto tra l'u.i. ed il terrazzo (giardino pensile"); - non è indicato il setto in cls realizzato sul confine tra il terrazzo e il terreno al sub.704; -il terrazzo è rappresentato con ringhiera dal disegno diverso dell'esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.E. in Sanatoria per le difformità sopra indicate che dovrà essere definita nei dettagli con l'UTC di Lecco.

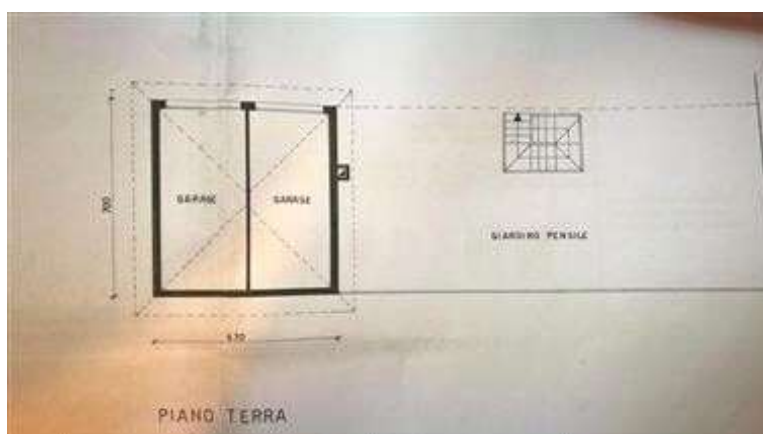
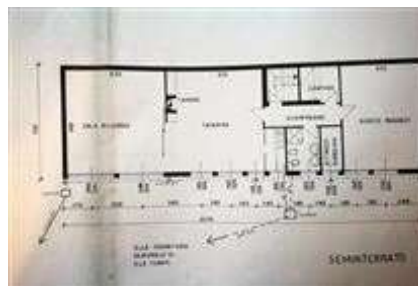
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- P.E. in Sanatoria per le difformità riscontrate, rispetto alla P.E. autorizzata (escluso la sanzione che dovrà essere determinata dall'U.T.C.). Approssimativamente:€.2.000,00

(Vedi All.10, 11, 13). Il Perito precisa che il fabbricato in oggetto, è autorizzato dal punto di vista edilizio come fabbricato "accessorio" (includendo cioè locali con destinazioni accessorie del

fabbricato abitativo costruito sul terreno ai mappali confinanti, attualmente assegnati ad altra proprietà ed a cui era originariamente annesso). Catastalmente il fabbricato, vista la destinazione dei locali è censito fin dalla sua "costituzione" con categoria D/6. Si fa presente che sarà eventualmente possibile prevedere, la trasformazione in "abitabili" dei locali del fabbricato, previa presentazione di altra pratica edilizia e provvedendo a realizzare le prescrizioni previste dalla Normativa igienico sanitaria per i locali (seppur parzialmente) seminterrati. I dettagli in merito a questa modifica d'uso del fabbricato andranno discussi con l'U.T.C. di Lecco. Successivamente sarà possibile anche modificare l'attuale categoria catastale.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo eseguito in data 16/07/2020, raffrontando lo stato attuale con la documentazione catastale reperita dal Perito, sono emerse alcune difformità: - l'altezza dei locali "biliardo" e "taverna" risultano inferiori a quelle indicate nella pratica edilizia, per la presenza di controsoffitto in legno a cassette; - non è rappresentato, in scheda catastale il camino esistente nel locale "taverna": - il locale cantina diversamente da come è rappresentato nella scheda catastale risulta attualmente diviso in due parti probabilmente al fine di creare un piccolo locale ripostiglio-sottoscala con accesso esterno all'unità immobiliare; - in corrispondenza del terrazzo di copertura ("giardino pensile"), non sono riportati nella scheda catastale, un muro con annessa fioriera posto a parziale mascheramento di quest'area, sul confine con il Sub.704 ed un muretto di contenimento posto a separazione della zona pavimentata del terrazzo da quella a prato; - la pianta complessiva del fabbricato in riferimento del locale "sala giochi" è riportato graficamente in modo errato. Raffrontando la scheda catastale con la pianta del progetto allegato alla pratica edilizia comunale ed anche con l'esistente, il locale "sala giochi" risulta rappresentato con forma e superficie leggermente diversa (non è stato effettuato un rilievo geometrico da parte del Perito). Sarà necessario procedere a rilievo strumentale geometrico al fine di sanare la situazione in essere, se necessario. (Vedi All. 3 e 11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: correzione della scheda catastale Sub.701. Per la

difformità del perimetro del fabbricato come sopra rilevato, sarà anche necessario verificare che non sia variata la volume del fabbricato.

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

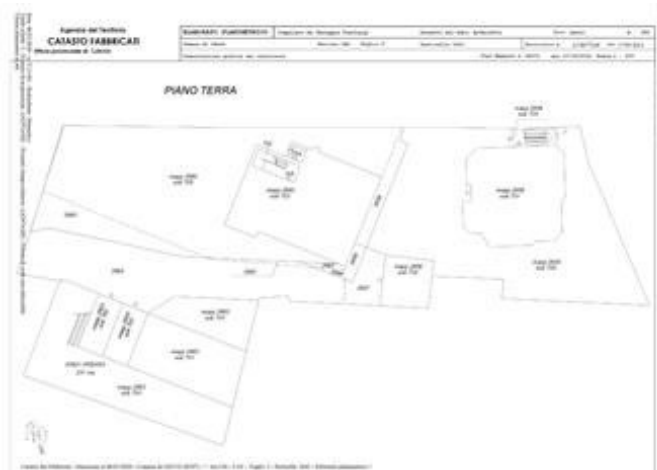
Costi di regolarizzazione:

- Correzione della scheda catastale, previo rilievo . Solo indicativamente: € 1.700,00

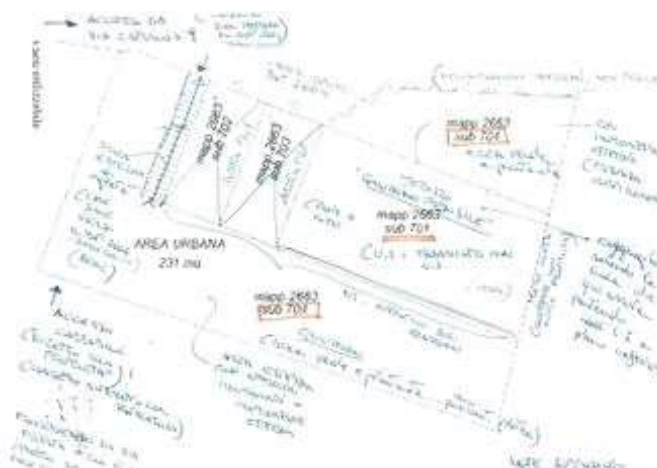
(Vedi All. 3, 11 e 13).



Scheda catastale U.I. sub.701



Elaborato planimetrico (proprietà sub.701 e 704)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA CATULLO 9 (SI CORREGGE LA DENOMINAZIONE DELLA VIA RIPORTATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

U.I. CON DESTINAZIONE ACCESSORIA

DI CUI AL PUNTO A

U.I. con destinazione accessoria a LECCO Via Catullo 9 (si corregge la denominazione della via riportata nell'atto di pignoramento), della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è accessibile con passo carrabile da una strada privata, con imbocco da Viale Filippo Turati, delimitata da barriera automatizzata con asta di delimitazione. L'accesso avviene dall'area verde di proprietà, distinto al Sub.704 (da Via Catullo n.9, indirizzo indicato in visura catastale, la proprietà è accessibile solo pedonalmente attraverso l'area distinta al Mapp.2664 "bene comune").

L'unità immobiliare è sita a piano terreno-seminterrato, il fabbricato infatti ha un solo fronte completamente libero sul giardino, mentre sui due lati corti l'uno è occupato dalla scala esterna di accesso alla proprietà e l'altro risulta adiacente ad altra proprietà confinante. La proprietà è costituita dal disimpegno-ingresso, da cui si accede al locale "taverna" dotata di camino, con annesso angolo cottura ed al locale ("biliardo"), oltre che ai locali ripostiglio/cantina, un servizio igienico e la "sala giochi". Nel locale "sala giochi" e nel bagno, sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua, la cui provenienza non è stato possibile individuare. Tutti i locali si affacciano sul giardino di proprietà. Dal giardino è possibile accedere ad un piccolo locale "ripostiglio" dove attualmente sono accatastati oggetti di vario tipo e nel quale, come indicato dalla proprietà, era prevista l'installazione della caldaia, ad oggi non installata. Fa parte della proprietà anche un piccolo locale sottoscala. L'unità immobiliare è collegata al terrazzo sovrastante ("giardino pensile"), posto sulla copertura del fabbricato e accessibile attraverso una scala esterna, con copertura a doppia falda in legno e tegole. L'area a terrazzo risulta in parte pavimentata con piastrelle in cotto ed in parte a prato ed è delimitata da una ringhiera in ferro a disegno semplice che prospetta sull'area verde collocata al piano inferiore. La copertura dei locali oggetto di esecuzione è parzialmente occupata dal terrazzo sopraccitato, ma per la restante parte da box di altra proprietà (Sub. 703). Al piano di accesso ai box e del terrazzo è presente una piccola porzione di terreno anch'esso di proprietà ed oggetto di esecuzione, identificata catastalmente al Sub. 704. Entrambe sono a loro volta confinanti ma senza delimitazione fisica, con il terreno al Mapp.2664 (catastalmente identificato come BCNC) e con l'alto muro di cinta a confine con terreno di altra proprietà.

Si allegano di seguito alcune fotografie illustrative dello stato attuale e per una più dettagliata e completa presentazione della proprietà si rimanda agli All.10 - 11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90 m. ca (è presente un controsoffitto in legno). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2663 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/6, consistenza 0, rendita 1.425,00 Euro, indirizzo catastale: Via Catullo n.9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMATICA del 0370172015 protocollo n. LC0001175 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 997.172015) Coerenze: (guardando l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico), a partire da nord, in senso orario: Mapp.2663, sub.704; Mapp. 1896; Mapp.2663, sub,704; Mapp.2663, Sub.703. Precedentemente, l'unità immobiliare era identificata al Mapp.2536, Sub.2 (in data 17/05/2012 avvenne poi la variazione per modifica identificativo n.7797.1/2012). Si precisa che gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare insistono sull'area censita a N.C.T. Sez. Castello, Fg.1, Mapp.2663 (ente urbano di mq. 374), già Mapp. 2536-Mapp. 876 (che comprende il Mapp. 1171 già 124/f in forza di variazione n.304 del 10/09/1957 per variazione di superficie con strada e costituzione del Mapp. 1171 di mq.410 e Mapp. 1694 già 122/b). L'accesso carrabile alla proprietà, avviene da una strada privata, con barriera automatizzata e asta di delimitazione, per chi proviene da Viale Filippo Turati che come deducibile dall'estratto di mappa (All.2), è identificata al C.T. , Fg. 1, Mapp. 1177. Come riportato nella visura in allegato (All.3) risulta a nome *** DATO OSCURATO *** , una quota in comproprietà pari ad 1/7, con altri frontisti residenti. Tuttavia nella relazione notarile (All.7) e nella successione a seguito di morte *** DATO OSCURATO *** (All.6a) non è riportato alcun riferimento in merito. Si rimanda inoltre alle note riportate nella trascrizione dell'atto giudiziario di "conciliazione divisionale" (All. 6b), per trovare che è presente una servitù di passo pedonale e carrabile, a favore delle proprietà ai mappali oggetto della

presente esecuzione immobiliare. Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "i Mapp. 2659, 2661, 2666 sono gravati da servitù di passo pedonale carrabile a favore del lotto in assegno *** DATO OSCURATO *** individuato con il Mapp. 2656 sub. 701 702, 703, 704, 705 di C.F. e con il Mapp. 2663 sub. 701 e 704. Rimane indiviso per la quota di 1/2 ciascuno tra i condividenti, l'accesso interno, ... e distinto con i Mapp. 2657 (b.c.n.c. ex 2538/701), Mapp.2662 (b.c.n.c. ex 2537/701) e Mapp.2664 (b.c.n.c. ex. 2536/1)".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto d Google Maps



Vista dell'area esterna di proprietà, limitrofa al terrazzo di copertura del fabbricato (giardino pensile) e all'area comune al Mapp.2664



Scala esterna di proprietà che permette di raggiungere l'area esterna di proprietà e accedere all'U.I.



Imbocco della strada privata da Viale F. Turati



Accesso carrabile dalla strada privata

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli interni risultano arredati, in particolare nei due locali con destinazione catastale di "taverna" e "biliardo" che hanno pareti rivestite interamente con boiserie e porte in legno create su disegno, realizzati su misura (così come nel locale "cottura", interamente attrezzato). A soffitto sono presenti controsoffitti a cassettoni di legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è attrezzato con una doccia.

I serramenti sono in alluminio. Le aperture finestrate sono sprovviste di protezione e schermatura esterna (rese oscurate con tendoni interne).

Oltre al camino esistente nel locale taverna, sono presenti caloriferi d'arredo a parete, seppur attualmente non funzionanti in quanto come precisato dalla proprietà manca il loro collegamento ad un impianto di riscaldamento (inesistente). Non è presente infatti la caldaia utile per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

La messa a norma e la conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata.

Si fa presente che in diversi punti, con particolare evidenza nel locale "sala giochi" in corrispondenza delle pareti ed a soffitto, nonché sul soffitto del bagno, sono visibili estese tracce di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua, con scrostamento dell'intonaco (trovandosi i locali, coperti dal sovrastanti terrazzo con giardino e, nel caso della "sala giochi", confinante con il terrapieno circostante (altra proprietà)..





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare adibita ad attività diverse	150,00	x	100 %	=	150,00
terrazzo a copertura del fabbricato (denominato catastalmente "giardino pensile")	100,00	x	15 %	=	15,00
Totale:	250,00				165,00



ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Area urbana a giardino (a prato e piantumata, nonchè in alcune

parti pavimentata) , sviluppa una superficie commerciale di **34,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2663 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 231 mq, indirizzo catastale: Via Catullo n.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2015 protocollo n. LC0001164 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC(n.986.1/2015)

Coerenze: (guardando l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico) a partire da nord in senso orario: -per la porzione di area più piccola, Mapp.2662; Mapp.1896; Mapp.2663, Sub.701; -per la porzione di area ad "I", più grande, Mapp.1170; Mapp.2664; Mapp.2663, Sub.70; Mapp.2663, Sub.703; Mapp.2663, Sub. 701; Mapp.1896; Mapp.1172.

Trattasi di giardino con accesso carrabile da via privata, posto sul fronte all'unità immobiliare di proprietà (Sub. 701) ed area a prato di piccole dimensioni posta al piano superiore confinante con il terrazzo realizzato parzialmente sulla copertura del fabbricato. L'area posta a livello superiore è accessibile dal terrazzo posto a copertura del fabbricato di proprietà (indicato come "giardino pensile" in scheda catastale). Quest'area, così come pure il terrazzo di proprietà non risultano separati fisicamente rispetto al terreno limitrofo distinto al Mapp. 2664 e identificato catastalmente come "bene comune non censibile". E' parte dell'area al Sub.704 anche una scala esterna, con alzate e pedate in pietra naturale che consente il collegamento all'unità immobiliare, attraverso l'area di altra proprietà, per chi proviene da Via Catullo n.9, distinta al Mapp.2664. L'ingresso carrabile alla proprietà è consentito da strada privata immettendosi da Viale Filippo Turati. Si allegano alcune fotografie illustrative dello stato attuale e per più dettagliata e completa rappresentazione della proprietà si rimanda agli All.10-11.





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici dell'unità immobiliare ($Mt. 7,00 \times 22,70 = Mq. 158,90$ circa) e del terrazzo di copertura del fabbricato ($Mq. 112$ circa), sono state determinate prendendo a riferimento la tavola di progetto della Pratica Edilizia.

Ai fini della valutazione, per la superficie relativa al terrazzo di copertura del fabbricato, si applica un fattore d'incidenza pari al 15%.

Ne deriva dunque che $Mq. 158,90 + (Mq. 112 \times 15\%) = \underline{Mq. 175,70}$ (superficie complessiva)

A tale superficie va aggiunta infine quella dell'area a verde (Mapp. 704) per la quale si prende a riferimento la superficie catastale (visura catastale), pari a Mq. 231 che deve essere ragguagliata considerando un fattore d'incidenza pari al 15%. Risulta dunque: $Mq. 231 \times 15\% = \underline{Mq. 34,65}$.

Complessivamente la superficie da considerare ai fini della valutazione complessiva della proprietà in oggetto risulta pari a $Mq. 175,70 + 34,65 = \underline{Mq. 210,35}$ da ridursi del 30% trattandosi di destinazione "accessoria" ma con finiture e caratteristiche (altezza, aero-illuminazione,..) similari alla "residenza" ed un fronte con affaccio libero affacciato sul giardino.

$Mq. 210,35 - 30\% = \underline{Mq. 147,25}$

Per la valutazione, si considerano invece le quotazioni degli immobili reperite dall'analisi osservatori di mercato per la zona in oggetto, relative alle "abitazioni (vedi All.12).

Per residenze la cui costruzione risalenti a più di 30 anni fa, vengono previste quotazioni comprese tra il 700,00€/mq e 1.400 €/mq., pertanto considerando la media aritmetica:

$Mq. 147,25 \times \text{€/mq. } 1.050,00 = \underline{\text{€. 154.612,50}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	154.612,50
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 154.612,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154.612,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, osservatori del mercato immobiliare "Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia -2019" di F.I.M.A.A Lecco e Confcommercio Lecco e varie come da All.13.

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	U.I. con destinazione accessoria	165,00	34,65	154.612,50	154.612,50
				154.612,50 €	154.612,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.912,50**

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: **€. 22.636,88**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.275,63**

data 20/10/2020

il tecnico incaricato
GIULIA TORREGROSSA