



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ORGANA SPV S.R.L.

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

GIUDICE:  
Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
Avv. FRANCESCA SPANDRI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

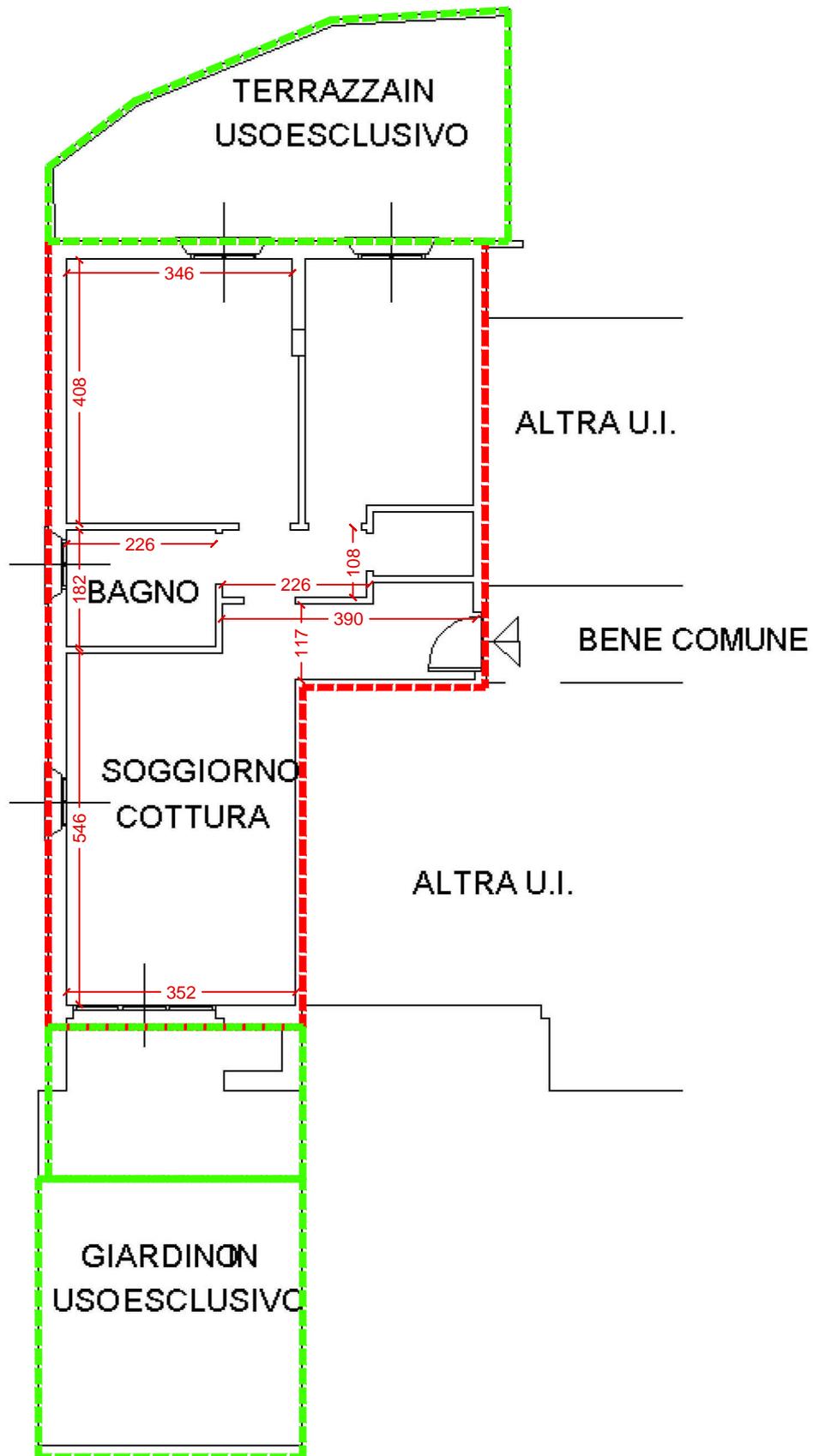
CF:MLNMRC73E11E507F  
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30  
telefono: 3356812459  
fax: 0341911661  
email: milanimarco@hotmail.com  
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



estratto di mappa



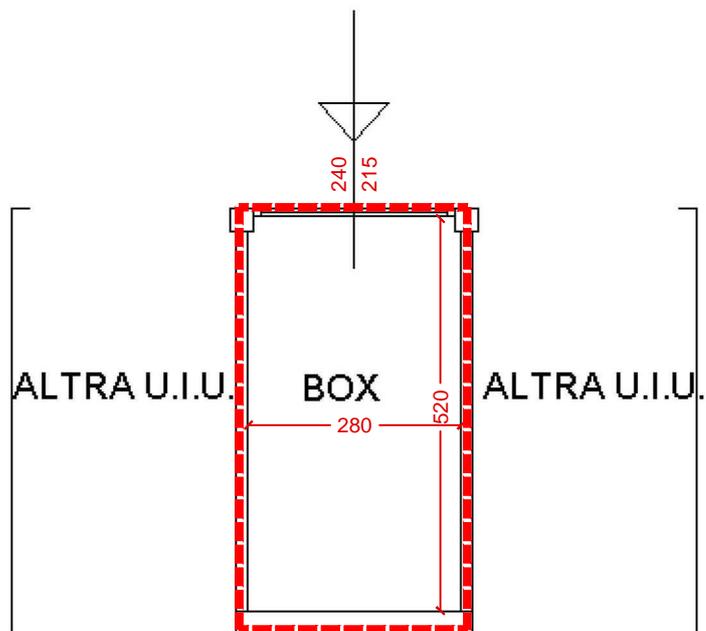
estratto di mappa



PIANO TERRA

H = 2.55 m

**estratto scheda catastale**



PIANO S1

H = 2.40 m

**estratto scheda catastale**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASSINA VALSASSINA Viale delle Grigne 56, della superficie commerciale di **74,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima sono ubicato in palazzina di recente costruzione, facente parte di complesso immobiliare più ampio denominato Condominio San Gerardo, al quale si ha accesso dal Viale Delle Grigne, al confine tra i comuni di Cassina Valsassina e Moggio, in posizione dominante di fronte al Gruppo delle Grigne e soprastante il vecchio nucleo di Cassina.

Il complesso è edificato su ampio terreno in moderato declivio; accedendo dai cancelli carraio e pedonale ad Est, un breve viale conduce all'ingresso della Palazzina: l'appartamento al piano terreno del fabbricato è a livello inferiore rispetto alla quota stradale.

Le parti comuni, come il vano scale ed ascensore hanno finiture di medio pregio ed il complesso è gradevole.

Al piano terreno, un breve disimpegno conduce al portoncino di ingresso dell'appartamento trilocale composto da disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura a Ovest, disimpegno notte sul quale affacciano le due camere ed il bagno a Est; sia la zona giorno che la zona notte sono servita da ampi terrazzi, parzialmente coperto e più panoramico quello a Ovest, che confina con una piccola porzione privata di terreno, allo stato attuale scoscesa e per nulla sfruttabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1468 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Grigne 56, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: (in corpo con le aree in uso esclusivo): area comune, area in uso esclusivo al sub. 706, porzione immobiliare di cui al mapp. 1468 sub. 706, ente comune al mapp. 1468 sub. 754, porzione immobiliare di cui al mapp. 1468 sub. 710, area in uso esclusivo al mappale 1468 sub. 703 della palazzina B.

in precedenza derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. LC0109787 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14667.1/2005); - VARIAZIONE del 02/12/2004 Pratica n. LC0152061 in atti dal 02/12/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7991.1/2004). Foglio 1 particella 1468 cat. F/1 di mq. 3242: - COSTITUZIONE del 29/06/2004 Pratica n. LC0073016 in atti dal 29/06/2004 COSTITUZIONE (n. 906.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**B** **box singolo** a CASSINA VALSASSINA Viale delle Grigne 56, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Dal cancello carraio su Viale delle Grigne, una rampa in discesa di pendenza abbastanza moderata (max 19%) conduce al primo piano interrato; un ampio corsello disispegna i box sui due lati: la

rimesso oggetto di stima è di buone dimensioni ed è di facile accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1468 sub. 750 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Grigne 56, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: autorimessa al mappale 1468 sub. 751, corsello comune al mapp. 1468 sub. 756, autorimessa al mapp. 1468 sub. 749.

in precedenza derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. LC0109787 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14667.1/2005); - VARIAZIONE del 02/12/2004 Pratica n. LC0152061 in atti dal 02/12/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7991.1/2004). Foglio 1 particella 1468 cat. F/1 di mq. 3242: - COSTITUZIONE del 29/06/2004 Pratica n. LC0073016 in atti dal 29/06/2004 COSTITUZIONE (n. 906.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.075,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 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 14/12/2005 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 74429/12578 di repertorio, iscritta il 20/12/2005 a Lecco ai nn. 4667, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/06/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1453 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Lecco ai nn. 8043, 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:	<b>€. 900,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>14,90 totali - 57,40</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>palazzina A</b>

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale.

Da visura catastale per nominativo, l'esecutato risulta proprietario, pro quota millesimale, dei seguenti mappali al Catasto Terreni NON PIGNORATI:

- foglio 9 particella 1496 SEMINATIVO classe 2 di mq. 95;
- foglio 9 particella 1498 BOSCO CEDUO classe 1 di mq. 95;
- foglio 9 particella 1502 PRATO classe 3 di mq. 35;
- foglio 9 particella 1503 PRATO classe 2 di mq. 95;

derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/12/2004 Pratica n. LC0154343 in atti dal 24/12/2004 (n. 154343.1/2004).

I citati mappali contigui costituiscono di fatto parcheggio pubblico esterno alla recinzione condominiale, accessibile dal Viale delle Grigne.

Si riporta di seguito un sunto delle cause e pendenze in corso dornito dall'Amministratore pro tempore del Condominio:

*"Attualmente pende avanti la Corte di Cassazione una causa promossa da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , successore ex lege di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (società che ha costruito l'immobile) nei confronti del Condominio avente ad oggetto l'impugnazione della*

*sentenza della Corte d'Appello di Milano resa nel giudizio n 3807/2019 promosso sempre dagli stessi soggetti a seguito dell'impugnazione della Sentenza del Tribunale di Lecco n. 400/2019 resa nell'ambito di un giudizio di revocatoria.*

*Il giudizio di primo grado aveva ad oggetto l'azione di revocatoria promossa nei confronti di Eurocase Costruzioni e di Costanza Srl a seguito di una vendita in blocco da parte di Eurocase di tutti i propri beni.*

*L'azione è stata proposta in pendenza di un'altra causa (di merito) promossa nei confronti di Eurocase per i vizi rilevati a carico dell'immobile.*

*La causa di merito si è conclusa nel 2018 con una sentenza che ha condannato, per parte dei vizi il direttore lavori e la società costruttrice nel frattempo cancellata dal registro delle imprese (i danni sono stati pagati dall'assicurazione del direttore lavori); per gli altri vizi rilevati a carico delle parti comuni, pari ad €. 56.934,50 iva compresa, ne è stata accertata l'entità con attribuzione della responsabilità a Eurocase nella persona del successore ex lege \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con una sentenza di mero accertamento condizionata all'esito positivo dell'azione revocatoria.*

*Essendo ancora pendente il giudizio di cassazione che ha impugnato la sentenza della Corte d'Appello di Milano resa nell'ambito della revocatoria, in cui il condominio era risultato vittorioso, il credito residuo del Condominio è ancora, per così dire "congelato".*

*Il Condominio è inoltre in procinto di procedere con un pignoramento immobiliare nei confronti di un condomino moroso (è già stato notificato il decreto ingiuntivo ed anche l'atto di precetto e prossimamente sarà notificato l'atto di pignoramento immobiliare che dovrebbe portare, salvo interventi del debitore, alla vendita dell'immobile."*

I vizi citati non riguardano l'appartamento stimato, mentre non è stato possibile verificare lo stato delle murature del box a causa delle suppellettili ammassate al suo interno; dall'ultimo verbale di assemblea si presume che fenomeni di umidità riguardino altre parti del Condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 74428/12577 di repertorio, trascritto il 20/12/2005 a Lecco ai nn. 13419

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2002 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 30/10/2002 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 62341 di repertorio, trascritto il 31/10/2002 a Lecco ai nn. 12019

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nell'edificio del "Condominio S. Gerardo" Palazzina A.

La Palazzina C (denominata Casa S.Gerardo) nella sua attuale consistenza deriva dalla ristrutturazione di vecchio fabbricato, con diversa destinazione.

Le Palazzine A e B sono state edificate da nuove nell'ampio terreno di proprietà a partire dal 2002.

Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 (risalente presumibilmente agli anni '30 del novecento) e prima delle trasformazioni avvenute nei primi anni 2000 con la formazione dell'attuale complesso a carattere residenziale, era stato oggetto delle

seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia** rilasciata il 24/11/1976, PRATICA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI COMUNALI;
- **P.E. 73 - Concessione Edilizia** rilasciata il 29/07/1981;
- **P.E. 27/88 - Autorizzazione Edilizia** del 27/02/1989;
- **P.E. 130 - Concessione Edilizia:** rilasciata il 11/12/1993, volturata il 22/04/1994, abitabilità rilasciata con decorrenza dal 20/11/1997;
- **P.E. 199 - Concessione Edilizia:** rilasciata il 12/12/1996;

Gli organismi edilizi di tutto il complesso immobiliare, nella loro consistenza attuale, prendono origine dai seguenti provvedimenti, elencati in ordine cronologico:

1. **P.E. 349 – (chiamata anche P.E. 349 VARIANTE 1) CONCESSIONE EDILIZIA** rilasciata il 25/07/2002, per costruzione nuovi fabbricati in Viale delle Grigne 56, intestata a La Congregazione delle Suore Misericordine di San Gerardo, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 13/06/2002 prot. 2159, (palazzine A-B);
2. **P.E. 349 - VOLTURA della CONCESSIONE EDILIZIA** a favore di Società Eurocase Costruzioni s.r.l.: rilasciata il 23/01/2003 (palazzine A-B);
3. **P.E. 379 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** rilasciata il 20/05/2003 (palazzina C), PRATICA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI COMUNALI;
4. **P.E. 375 - PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 23/10/2003 prot. 4558, per opere di recupero residenziale, intestato a Società Eurocase Costruzioni s.r.l., relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:** rilasciata il 16/10/2003 prot. 4457, (palazzina C);
5. **P.E. 349 - VARIANTE 2 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 13/02/2004 prot. 684, variante per costruzione di nuovi fabbricati residenziali, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 12/12/2003 prot. 5357, (palazzine A-B);
6. **P.E. 349 - VARIANTE 3 con PERMESSO DI COSTRUIRE:** richiesta presentata il 01/08/2003 prot. 3462, NON RILASCIATO;
7. **P.E. 349 - VARIANTE 4 con PERMESSO DI COSTRUIRE:** richiesta presentata il 01/12/2003 prot. 5190, NON RILASCIATO; pratica archiviata e sostituita dalla VARIANTE 6;
8. **P.E. 349 - VARIANTE 5 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 27/05/2004 prot. 2556 per lavori di recupero di sottotetto a fini abitativi, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 16/03/2004 prot. 1209, (palazzina A);
9. **P.E. 349 - VARIANTE 6 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 27/05/2004 prot. 2557, ne sono parte integrante gli elaborati contraddistinti con VARIANTE 4 pari data e protocollo (10/02/2004, prot. 631), per variante alla C.E. e successive, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 16/03/2004 prot. 1212 (palazzina B);
10. **P.E. 349 - VARIANTE 7 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 10/06/2004 prot. 9809, per variante alla C.E. e successive, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 09/06/2004 prot. 2804 (palazzina A);
11. **P.E. 375 - VARIANTE 2 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 12/06/2004 prot. 2838, per opere di recupero residenziale e recupero ai fini abitativi di sottotetto, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:** rilasciata il 23/03/2004 prot. 1331, (palazzina C);
12. **P.E. 375 - VARIANTE 10/3 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 06/07/2005 prot. 3237, per variante alla C.E. e successive, ristrutturazione della parte di fabbricato

- esistente al mapp. 150, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 24/06/2005 prot. 3102, (palazzina C);
13. **P.E. 349 - VARIANTE 8 con PERMESSO DI COSTRUIRE in ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** rilasciato il 23/09/2005 prot. 4395, per lavori di modifiche interne ed esterne, relativa **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** : rilasciata il 01/08/2005 prot. 3627 (palazzina A);
  14. **P.E. 349 - VARIANTE 8 con PERMESSO DI COSTRUIRE in ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** rilasciato il 23/09/2005 prot. 4325, per lavori di modifiche interne ed esterne, relativa **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** rilasciata il 02/08/2005 prot. 3628 (palazzina B);
  15. **P.E. 349 - VARIANTE 10 con PERMESSO DI COSTRUIRE in ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** rilasciato il 11/10/2005 prot. 4667, per la parziale demolizione di fabbricato al mapp. 150 (Casa di S. Gerardo) in difformità alle P.E. 349 e 375, relativa **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** rilasciata il 06/10/2005 prot. 4543 (palazzina C);
  16. **P.E. 349/375 - VARIANTE 10/1 con PERMESSO DI COSTRUIRE in ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** rilasciato il 24/01/2006 prot. 452, variante al PdC 349/375 variante 10, relativa **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** relativa **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** rilasciata il 30/12/2005 prot. 5866 (palazzina C);
  17. **P.E. 525 - VARIANTE FINALE NON ESSENZIALE (alle P.E. 349 e 375) con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** presentata il 30/03/2007 prot.1220 (palazzine A-B-C);
  18. **P.E. 375 - VARIANTE 11 con PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 04/04/2007 prot. 1279, per demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricato, formazione nuove unità immobiliari, nuove autorimesse e soppalchi nel sottotetto (palazzina C);

Per l'agibilità dei fabbricati si segnala:

- **P.E. 349 e successive VARIANTI - DOMANDA PER IL RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** presentata il 19/04/2006 prot. 1995, certificato non rilasciato, non sono presenti richieste di integrazione, AGIBILITA' FORMATA PER SILENZIO-ASSENSO (palazzine A-B);
- **P.E. 375 e successive VARIANTI - DOMANDA PER IL RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** presentata il 31/10/2007 prot. 4178, certificato non rilasciato, non sono presenti richieste di integrazione, AGIBILITA' FORMATA PER SILENZIO-ASSENSO (palazzina C);

**La documentazione relativa alle richieste di agibilità non è presente negli archivi comunali; l'informazione è stata ricavata da perizia di altro CTU su un appartamento del complesso, confermata dall'UTC tramite una ricerca a video dei protocolli.**

Sono inoltre presenti le seguenti pratiche minori:

- **P.E. 409 - PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 24/02/2004 prot. 883, per rifacimento recinzione terreno in Viale delle Grigne 56, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 17/02/2004 prot. 786;
- **P.E. 411 - PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato il 17/08/2004 prot. 3973, per formazione cabina elettrica e locale contatori su richiesta di Enel a servizio dei fabbricati in Viale delle Grigne 56, relativa **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** rilasciata il 17/02/2004 prot. 788;

Successivamente alla chiusura dei lavori, si segnalano le seguenti pratiche:

- **C.I.L.A 13/2018:** presentata il 10/05/2019 prot. 1659, per opere di manutenzione straordinaria consistenti in sostituzione parapetti balconi.

Di quelle citate le pratiche strettamente connesse alla Palazzina A in cui sono ubicati i beni oggetto di stima sono soltanto le seguenti:

1. **P.E. 349 – (chiamata anche P.E. 349 VARIANTE 1)**
5. **P.E. 349 - VARIANTE 2**
8. **P.E. 349 - VARIANTE 5**
10. **P.E. 349 - VARIANTE 7**
13. **P.E. 349 - VARIANTE 8**
17. **P.E. 525**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona **AMBITO B1**: zona residenziale di prima espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 N.T.A. del P.G.T.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Confrontato lo stato di fatto con la documentazione esaminata, nonostante l'assenza di alcuni documenti negli comunali, vista l'accuratezza delle pratiche edilizie (relative al complesso residenziale nella sua attuale configurazione) non si ha motivo di ritenere che esista alcuna difformità.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

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

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIALE DELLE GRIGNE 56

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSINA VALSASSINA Viale delle Grigne 56, della superficie commerciale di **74,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima sono ubicato in palazzina di recente costruzione, facente parte di complesso immobiliare più ampio denominato Condominio San Gerardo, al quale si ha accesso dal Viale Delle Grigne, al confine tra i comuni di Cassina Valsassina e Moggio, in posizione dominante di fronte al Gruppo delle Grigne e soprastante il vecchio nucleo di Cassina.

Il complesso è edificato su ampio terreno in moderato declivio; accedendo dai cancelli carraio e pedonale ad Est, un breve viale conduce all'ingresso della Palazzina: l'appartamento al piano terreno del fabbricato è a livello inferiore rispetto alla quota stradale.

Le parti comuni, come il vano scale ed ascensore hanno finiture di medio pregio ed il complesso è gradevole.

Al piano terreno, un breve disimpegno conduce al portoncino di ingresso dell'appartamento trilocale composto da disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura a Ovest, disimpegno notte sul quale affacciano le due camere ed il bagno a Est; sia la zona giorno che la zona notte sono servita da ampi terrazzi, parzialmente coperto e più panoramico quello a Ovest, che confina con una piccola porzione privata di terreno, allo stato attuale scoscesa e per nulla sfruttabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1468 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Grigne 56, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: (in corpo con le aree in uso esclusivo): area comune, area in uso esclusivo al sub. 706, porzione immobiliare di cui al mapp. 1468 sub. 706, ente comune al mapp. 1468 sub. 754, porzione immobiliare di cui al mapp. 1468 sub. 710, area in uso esclusivo al mappale 1468 sub. 703 della palazzina B.

in precedenza derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. LC0109787 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14667.1/2005); - VARIAZIONE del 02/12/2004 Pratica n. LC0152061 in atti dal 02/12/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7991.1/2004). Foglio 1 particella 1468 cat. F/1 di mq. 3242: - COSTITUZIONE del 29/06/2004 Pratica n. LC0073016 in atti dal 29/06/2004 COSTITUZIONE (n. 906.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



soggiorno



soggiorno



*camera 1*



*camera 1*



*camera 2*



*bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gruppo delle Grigne.



*il gruppo delle Grigne dal viale*



*Viale delle Grigne*



Condominio San Gerardo Palazzina B



rampa verso il box



vista dal balcone Ovest



ingresso pedonale al Condominio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture sono buone, come la dotazione di impianti, e le condizioni generali, sia dell'appartamento che dell'edificio in generale (ad eccezione degli antoni esterni da verniciare).

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: realizzato in ferro smaltato con apertura automatizzata



*infissi esterni*: anta battente realizzati in legno



*infissi interni*: porta battente realizzati in legno tamburato



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



*pareti esterne*: costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco



<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra naturale. rivestimento viali	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento graffiato. rampa box	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta battente realizzato in legno e vetro. ingresso al disimpegno comune	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato realizzato in metallo , gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni battenti realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonachino tipo civile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in zona giorno e notte realizzato in intonaco civile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di gres. balconi privati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres o ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> parti comuni con rivestimento in granito	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> centralizzata digitale terrestre conformità: conforme	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> voce conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. caldaietta murale esterna celata in nicchia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> doppia falda costruita in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è no	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> cemento armato e laterizio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a. e laterizio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*bagno*



*balcone Est*



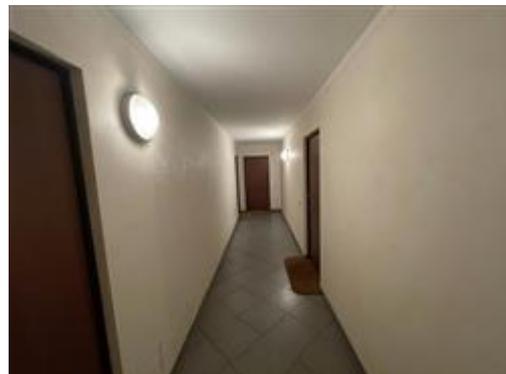
*balcone Ovest*



*giardino a Ovest*



*parti comuni: ascensore e scale*



*parti comuni: disimpegno*

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
1468/705: appartamento P.T.	67,00	x	100 %	=	67,00
1468/705: terrazza Ovest	9,00	x	30 %	=	2,70
1468/705: giardino Ovest	17,50	x	2 %	=	0,35
1468/705: terrazza Est	20,00	x	20 %	=	4,00

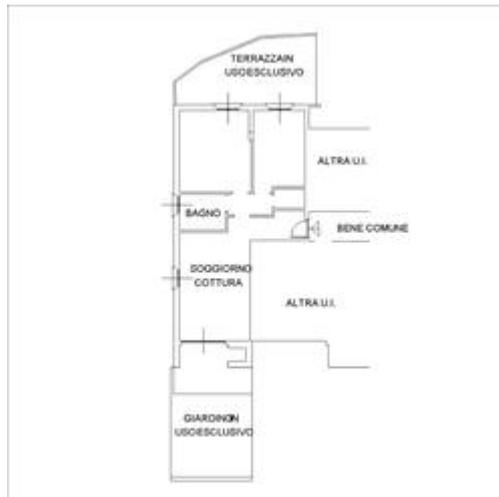
<b>Totale:</b>	<b>113,50</b>	<b>74,05</b>
----------------	---------------	--------------



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



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: 25/11/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Mansarda trilocale con box - ottime condizioni

Indirizzo: Cassina V. Viale delle Grigne 56 - STESSA PALAZZINA

Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie: 8  
Prezzo: 170.000,00 pari a 2.179,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: bilocale con box - recente, mai abitato  
Indirizzo: Cassina V. Piazza Comunale 2  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie: 8  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.438,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/11/2023  
Fonte di informazione: internet - mia CTU  
Descrizione: appartamento bilocale a piano terreno e posto auto - recente, mai abitato - lievi problemi di umidità  
Indirizzo: Cassina V. Viale delle Grigne 43  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 45.749,00 pari a 737,89 Euro/mq  
Valore Ctu: 77.472,00 pari a: 1.249,55 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 50.832,00 pari a: 819,87 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m  
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/11/2023  
Fonte di informazione: internet - mia CTU  
Descrizione: appartamento bilocale a piano primo e posto auto - recente, mai abitato  
Indirizzo: Cassina V. Viale delle Grigne 43  
Superfici principali e secondarie: 43  
Superfici accessorie: 6  
Prezzo: 36.661,00 pari a 748,18 Euro/mq  
Valore Ctu: 62.092,00 pari a: 1.267,18 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 40.734,00 pari a: 831,31 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m  
Numero Tentativi: 5

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 gravi crisi internazionali 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 nei paesi dell'altopiano Valsassinese rispecchia generalmente la media della provincia e sebbene i luoghi abbiano una spiccata vocazione turistica, le quotazioni scontano ancora la sovra offerta provocata dall'ingente numero di costruzioni edificate nei primi anni 2000 e persistono valori piuttosto bassi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2023, in Comune di CASSINA VALSASSINA, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.150 – 1.500 €/mq.; per i BOX di 830 – 1.150 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di CASSINA VALSASSINA, per immobili residenziali di RECENTI indica una quotazione di mercato di 1.300 – 1.600 €/mq.; per i BOX a corpo di 10.000 / 12.000.

Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT in Comune di VALMADRERA, la quotazione media è di € 1.138/mq.

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 gradevole, in zona semicentrale vicina ai principali servizi, molto panoramica, le dotazioni e finiture di buon livello e lo conservativo ottimo: l'appartamento sebbene abbia ormai 20 anni è stato evidentemente utilizzato molto poco.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 1.500,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento, opportunamente ridotto per gli spazi accessori e di € 1.000,00/mq. per il box.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,05 x 1.500,00 = **111.075,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.075,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.075,00**

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIALE DELLE GRIGNE 56

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CASSINA VALSASSINA Viale delle Grigne 56, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Dal cancello carraio su Viale delle Grigne, una rampa in discesa di pendenza abbastanza moderata (max 19%) conduce al primo piano interrato; un ampio corsello disispegna i box sui due lati: la rimessa oggetto di stima è di buone dimensioni ed è di facile accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1468 sub. 750 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Grigne 56, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: autorimessa al mappale 1468 sub. 751, corsello comune al mapp. 1468 sub. 756, autorimessa al mapp. 1468 sub. 749.

in precedenza derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. LC0109787 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14667.1/2005); - VARIAZIONE del 02/12/2004 Pratica n. LC0152061 in atti dal 02/12/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7991.1/2004). Foglio 1 particella 1468 cat. F/1 di mq. 3242: - COSTITUZIONE del 29/06/2004 Pratica n. LC0073016 in atti dal 29/06/2004 COSTITUZIONE (n. 906.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



*Palazzina B Condominio San Gerardo*



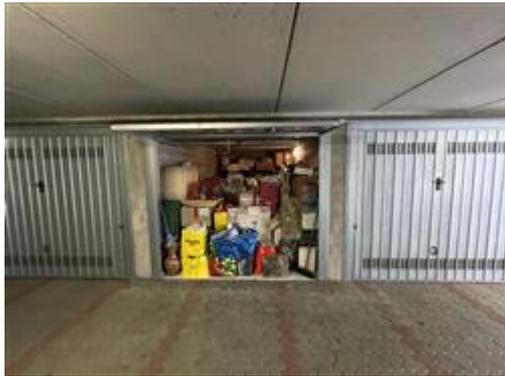
*rampa ai box*



*accesso box*



*corsello box*



*box privato*



*box privato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gruppo delle Grigne.



*il gruppo delle Grigne dal viale*



*Viale delle Grigne*



*Condominio San Gerardo Palazzina B*



*rampa verso il box*



vista dal balcone Ovest



ingresso pedonale al Condominio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa ha finiture standard e basculante ad azionamento manuale.

Sebbene non sia stato possibile ispezionarla accuratamente a causa dei materiali ammassati all'interno appare in buone condizioni.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato e blocchi di cls con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

al di sopra della media

*pavimentazione esterna:* realizzata in autobloccanti in cls. corsello box

al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres

buono

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera zincata. apertura manuale

nella media

Degli Impianti:

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

al di sopra della media

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in c.a. e laterizio

al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

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

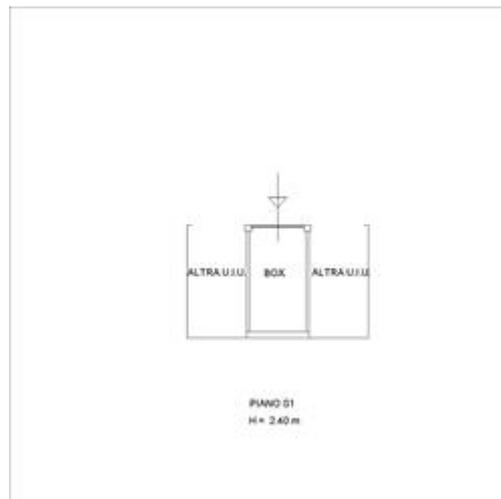
descrizione	consistenza		indice		commerciale
1468/750: box PS1	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



ortofoto satellitare



estratto di mappa



scheda catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $16,00 \times 1.000,00 = 16.000,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 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 Cassina Valsassina, agenzie: Valsassina, 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	74,05	0,00	111.075,00	111.075,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>127.075,00 €</b>	<b>127.075,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.075,00**

### 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: **€. 19.061,25**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 13,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 108.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI