



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 95/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

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

GIUDICE:  
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. ALBERTO CATTANEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P  
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2  
telefono: 3391206590  
email: m.sprea80@libero.it  
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** ubicato a Casatenovo (LC) via San Giacomo 9/c, avente superficie commerciale pari a **171,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Unità immobiliare ad uso abitativo localizzata al quarto e quinto piano (sottotetto) di edificio condominiale, costituita dai seguenti locali:

- soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al quarto piano;

- locale di sgombero a soppalco, ripostiglio e terrazzo, al quinto piano (sottotetto).

I livelli sono tra loro direttamente collegati tramite una scala presente nella zona giorno.

L'unità immobiliare è completata da un vano ad uso cantina, situato al piano seminterrato del fabbricato condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene al quarto piano tramite il vano scala e ascensore condominiali, mentre la cantina è raggiungibile attraverso un corridoio comune di accesso.

L'edificio è stato realizzato durante gli anni 1972-76 e fa parte di un complesso condominiale composto da più palazzine, circondate da un'ampia area esterna ad uso comune prevalentemente destinata a verde.

L'appartamento è stato oggetto di una parziale ristrutturazione interna, risalente agli anni 2003-04.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 5 particella 477. subalterno 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: via San Giacomo 9, piano: S1-4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze, da nord e in senso orario,

- della porzione di appartamento al quarto piano: prospetto su cortile comune per tre lati, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi;
- della porzione di appartamento al quinto piano (sottotetto): muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, prospetto su cortile comune, muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi;
- della cantina: corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, terrapieno, cantina di proprietà di terzi.

**B**

**Box auto singolo** ubicato a Casatenovo (LC) via San Giacomo 9/c, della superficie catastale pari a **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale descritto alla precedente lettera A, con accesso dal cortile comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 5, particella 477, subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: via San Giacomo 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze, da nord e in senso orario: box di proprietà di terzi, box di proprietà di terzi, box di proprietà di terzi, cortile comune.
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>187,32 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>€. 217.084,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.121,13</b>
Data della valutazione:	<b>31/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal Debitore.

## 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 05/08/2003 a firma di notaio Francesco Brini al n. 51430 di repertorio, iscritta il 07/08/2003 a Lecco ai nn. 2685/13278, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270.000 euro.

Importo capitale: 135.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

**Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il 19/07/2023 a Lecco ai nn. 1379/11198.

**Ipoteca legale** attiva, emessa il 12/02/2008 da Equitalia Como, Lecco e Sondrio S.p.a. ai nn. 100116/134 di repertorio, iscritta il 15/02/2008 a Lecco ai nn. 565/2704, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 115.539,48 euro.

Importo capitale: 57.769,74 euro.

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2009 a firma di notaio Daniele Minussi ai nn. 140954/23957 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Lecco ai nn. 2436/12300, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 76.500 euro.

Importo capitale: 45.000 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** immobiliare del 23/04/2012, emesso dal Tribunale di Lecco al n. 1811 di repertorio, trascritto il 14/05/2012 a Lecco ai nn. 5424/7013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

**Pignoramento** immobiliare del 23/06/2023, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 1465 di repertorio, trascritto il 12/07/2023 a Lecco ai nn. 8117/10680, 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: **€. 6.984,59**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.254,47**

Millesimi condominiali: **citati nell'atto di provenienza: 27,15 (appartamento) 1,21 (box).**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: presenza del servizio di portineria e di ampia area a verde, ad uso comune del complesso condominiale.

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore Condominiale:

- i millesimi di proprietà dell'appartamento sono pari a 27,15 ma tale quota comprende anche i millesimi del box (1,21), valori risultanti dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio;

- i millesimi per la ripartizione delle spese dell'impianto di riscaldamento centralizzato sono pari a 27,40;

- sono in corso le attività inerenti il bonus fiscale 110% (interventi di efficientamento energetico, delibera assembleare del 16/07/21 e CILA-S depositata in data antecedente il 25/11/22).

Il territorio del comune di Casatenovo è interamente sottoposto a vincolo paesistico ambientale apposto con D.M. 13/06/69.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 05/08/2003, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/08/2003 a firma di notaio Francesco Brini al n. 51429 di repertorio, trascritto il 07/08/2003 a Lecco ai nn. 8899/13277.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

fino al 05/08/2003, per la quota di 1/2 ciascuno.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia n. 111/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di "*costruzione di un fabbricato residenziale*", richiesta presentata il 12/06/1972 (intestata a " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ") con il n. 2730 di protocollo, licenza edilizia rilasciata il 20/11/1972.

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **n. 270**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per "*opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 111/72 del 20/11/1972*", domanda presentata il 30/04/1986 con il n. 3712 di protocollo, concessione rilasciata il 30/06/1995 con il n. 3712/86 di protocollo, agibilità del 11/01/1999 con il n. 3712/86/848/X-X di protocollo. Oggetto della concessione edilizia in sanatoria: "*nuova distribuzione interna con modifica delle aperture esterne appartamento sito al IV piano; recupero di superficie utile in sottotetto*".

**Denuncia di Inizio Attività n. 84/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di "*parziali demolizioni di tavolati interni e loro ricostruzione, adeguamento impianti*", presentata il 06/08/2003 con il n. 18102 di protocollo.

**Denuncia di Inizio Attività n. 15/04** (variante alla D.I.A. n. 84/03), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di "*parziali modifiche ai tavolati interni, spostamento scala di collegamento tra i piani*", presentata il 21/01/2004 con il n. 1693 di protocollo. Lavori terminati il 24/02/2004.

**Permesso di costruire in sanatoria n. 389/2022**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per "*opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n.111 del 20/11/1972*", domanda presentata il 13/07/2022 con il n. 16272 di protocollo, permesso rilasciato il 27/07/2023.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 28/11/2014, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.

L'intero fabbricato ricade in zona denominata "*insediamenti di conurbazione*", le cui caratteristiche e indici edilizi sono descritti all'art. 35 B delle "*norme tecniche di attuazione*" del Piano delle Regole.

In data 28/07/2023, con delibera di Consiglio Comunale n. 30 immediatamente eseguibile, è stata adottata la Variante Generale al P.G.T. vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Normativa di riferimento: DPR 380/2001, d.lgs. 222/2016, d.lgs. 42/2004.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi cronologicamente più recenti (*Permesso di Costruire in Sanatoria n. 389/2022* e *Denuncia di Inizio Attività n. 15/04*) si evidenziano le seguenti difformità:

- a) presenza di abbassamenti in cartongesso all'interno dell'appartamento, non rappresentati negli elaborati grafici allegati alla D.I.A.;
- b) lievi difformità inerenti il posizionamento di alcuni tavolati interni dell'appartamento (divisorio tra soggiorno-pranzo e cucina traslato di circa 25 cm; divisori tra soggiorno-pranzo e ripostiglio traslati a favore di un maggior dimensionamento del ripostiglio stesso), rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A.;
- c) le dimensioni interne del locale di sgombero e del ripostiglio situati al quinto piano (sottotetto) sono parzialmente discordanti rispetto a quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alla D.I.A.;
- d) i due vani sopraccitati risultano essere asserviti dall'impianto di riscaldamento (presenza di radiatori e camino con focolare aperto) con ripostiglio completamente adibito a bagno (presenza di lavabo, wc, bidet, piatto doccia), contrariamente alle destinazioni d'uso attestate tramite D.I.A.;
- e) presenza di barbecue esterno in muratura, realizzato in corrispondenza del terrazzo al quinto piano (sottotetto) e non rappresentato negli elaborati grafici allegati al P.C.

Si ritiene che le difformità di cui alle lettere a) b) c) siano regolarizzabili, ma subordinate alla rimozione e dismissione dei radiatori, dei sanitari, del camino e del barbecue presenti al quinto piano (sottotetto), oltre alla contestuale chiusura delle tubazioni di mandata dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico sanitario al piano, ovviamente previa comunicazione all'Amministratore Condominiale e al tecnico incaricato per la manutenzione dei suddetti impianti centralizzati.

Successivamente all'esecuzione delle attività sopra indicate dovrà essere depositata la pratica edilizia C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*), tramite cui l'intestatario dichiarerà che le opere difformi sono già state realizzate e pertanto la procedura sarà soggetta a sanzione pecuniaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese inerenti la realizzazione degli interventi, valutazione di massima: €3.000,00.
- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.500,00.
- sanzione pecuniaria : €1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Ad avvenuta regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento (sub. 502) e il conseguente scorporo obbligatorio della cantina, con assegnazione di un nuovo identificativo catastale.

Si consiglia anche l'aggiornamento della documentazione catastale del box auto (sub. 3) considerato che la planimetria catastale, risalente al 1975, riporta un'altezza interna differente rispetto a quanto autorizzato tramite *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 389/2022* e il numero civico depositato in banca dati è variato nel corso degli anni.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche DOCFA (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CASATENOVO VIA SAN GIACOMO 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** ubicato a Casatenovo (LC) via San Giacomo 9/c, avente superficie commerciale pari a **171,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Unità immobiliare ad uso abitativo localizzata al quarto e quinto piano (sottotetto) di edificio condominiale, costituita dai seguenti locali:

- soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al quarto piano;
- locale di sgombero a soppalco, ripostiglio e terrazzo, al quinto piano (sottotetto).

I livelli sono tra loro direttamente collegati tramite una scala presente nella zona giorno.

L'unità immobiliare è completata da un vano ad uso cantina, situato al piano seminterrato del fabbricato condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene al quarto piano tramite il vano scala e ascensore condominiali, mentre la cantina è raggiungibile attraverso un corridoio comune di accesso.

L'edificio è stato realizzato durante gli anni 1972-76 e fa parte di un complesso condominiale composto da più palazzine, circondate da un'ampia area esterna ad uso comune prevalentemente destinata a verde.

L'appartamento è stato oggetto di una parziale ristrutturazione interna, risalente agli anni 2003-04.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 5 particella 477. subalterno 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: via San Giacomo 9, piano: S1-4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze, da nord e in senso orario,

- della porzione di appartamento al quarto piano: prospetto su cortile comune per tre lati, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi;
- della porzione di appartamento al quinto piano (sottotetto): muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, prospetto su cortile comune, muro perimetrale verso sottotetto non accessibile, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi;
- della cantina: corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, terrapieno, cantina di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale a destinazione mista, di tipo residenziale e commerciale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono scarsi.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalla città di Monza e dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, parco di Monza.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 36 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente, telaio realizzato in legno e vetro semplice.	mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne a battente e a scomparsa.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato con tegole in laterizio per le falde inclinate e guaina bituminosa per la porzione di copertura piana.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> realizzate con blocchi portanti di laterizio.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> piastrelle di ceramica.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<p><i>pavimentazione interna:</i> parquet in tutti i locali, eccetto una porzione di cucina, un bagno, una porzione di sgombero e ripostiglio al quinto piano, realizzati con piastrelle di ceramica.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>plafoni:</i> realizzati con intonaco a base di calce e cemento, oltre ad alcuni abbassamenti in cartongesso (zona di ingresso, disimpegno, bagno); i plafoni dei locali direttamente sottostanti il terrazzo del quinto piano, presentano alcuni segni di deterioramento ed esfoliazione dello strato di tinteggiatura interna.</p>	<p>al di sotto della media </p>
<p><i>portone di ingresso:</i> porta blindata per l'accesso all'appartamento; porta in ferro per l'accesso alla cantina.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>protezioni infissi esterni:</i> oscuranti in legno con impacchettamento "a libro", associati ai serramenti esterni del quarto piano.</p>	<p>al di sotto della media </p>
<p><i>rivestimento esterno:</i> realizzato con intonaco a base di calce e cemento, riscontrabile in corrispondenza dei balconi e dei terrazzi; i piani inferiori del fabbricato sono rivestiti con mattoni faccia vista.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>rivestimento interno:</i> realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti dei bagni e del ripostiglio presente al quinto piano sono rivestite con piastrelle di ceramica; la parete del soggiorno adiacente alla scala interna, è rivestita con mattoni faccia vista.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>scale:</i> interna a rampa singola, con struttura autoportante in legno.</p>	<p>nella media </p>
<p>Degli Impianti:</p>	
<p><i>ascensore:</i> condominiale.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>citofonico:</i> audio.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>fognatura:</i> tubazioni posate sottotraccia; impianto condominiale con recapito presso rete fognaria comunale.</p>	<p>al di sopra della media </p>
<p><i>gas:</i> impianto di adduzione per il piano cottura della cucina, con tubazione posata parzialmente a vista lungo la facciata esterna del fabbricato; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>idrico:</i> tubazioni posate sottotraccia.</p>	<p>nella media </p>
<p><i>termico:</i> impianto condominiale centralizzato; presenza di radiatori in ghisa e acciaio installati sia al quarto che al quinto piano, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; presenza</p>	<p>nella media </p>

di camino a focolare aperto al quinto piano (locale di sgombero).

Delle Strutture:

*copertura*: a padiglione, composta da quattro falde inclinate e una porzione centrale piana, con struttura presumibilmente in cemento armato.

*solai*: solai misti in cemento armato e laterizio.

*strutture verticali*: pareti perimetrali costituite da blocchi portanti di laterizio.

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno-pranzo	53,00	x	100 %	=	53,00
cucina	16,80	x	100 %	=	16,80
camera da letto	21,00	x	100 %	=	21,00
camera da letto	18,30	x	100 %	=	18,30
bagno	7,40	x	100 %	=	7,40
bagno	6,50	x	100 %	=	6,50
ripostiglio	3,70	x	100 %	=	3,70
disimpegno	8,10	x	100 %	=	8,10
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
balcone	2,30	x	30 %	=	0,69
locale di sgombero e ripostiglio (sottotetto)	54,30	x	50 %	=	27,15
terrazzo (sottotetto)	20,00	x	35 %	=	7,00
cantina	3,90	x	20 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>218,30</b>				<b>171,32</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Casatenovo - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Casatenovo - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: trilocale da ristrutturare, compreso box doppio e cantina (stesso fabbricato u.i. oggetto di perizia)

Indirizzo: via San Giacomo 9, Casatenovo

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione compreso tra 11 e 30 anni (valore massimo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione compreso tra 11 e 30 anni (valore minimo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- tipologia e consistenza degli spazi comuni del complesso condominiale;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,32 x 1.200,00 = **205.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.584,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.584,00**

BENI IN CASATENOVO VIA SAN GIACOMO 9

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Box auto singolo** ubicato a Casatenovo (LC) via San Giacomo 9/c, della superficie catastale pari a **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale descritto alla precedente lettera A, con accesso dal cortile comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 5, particella 477, subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: via San Giacomo 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze, da nord e in senso orario: box di proprietà di terzi, box di proprietà di terzi, box di proprietà di terzi, cortile comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale a destinazione mista, di tipo residenziale e commerciale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono scarsi.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalla città di Monza e dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, parco di Monza.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI


aeroporto distante 36 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:


*pavimentazione interna*: pavimento in battuto di cemento. mediocre 

*plafoni*: realizzato con intonaco rustico a base di cemento. nella media 

*portone di ingresso*: portone basculante in ferro. nella media 

*rivestimento interno*: realizzato con intonaco rustico a base di cemento. al di sotto della media 

## Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia (punto luce e presa di corrente), la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato. nella media 

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

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

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Casatenovo - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Casatenovo - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: box singolo (stessa zona u.i. oggetto di perizia)

Indirizzo: via Cavour, Casatenovo

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore massimo, a corpo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore minimo, a corpo)

Indirizzo: Casatenovo

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche del bene nella sua globalità e dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

Al fine di definire il valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del box auto;
- scarsità di parcheggi pubblici disponibili in zona;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

### 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	171,32	0,00	205.584,00	205.584,00
B	box singolo	16,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>223.584,00 €</b>	<b>223.584,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.084,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 21.708,40**

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: **€. 4.254,47**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.121,13**

data 31/12/2023

il tecnico incaricato  
ING. MASSIMO SPREAFICO