



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Massimiliano Nessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Pozzi

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASATENOVO Via Don Carlo Buttafava 11/B, frazione Galgiana, della superficie commerciale di **106,12** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Buttafava al civico n.11/B fa parte del Condominio denominato "Condominio del sole" situato in zona periferica del Comune di Casatenovo (LC).

L'appartamento, sito al secondo piano senza ascensore, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, due balconi e soprastante sottotetto.

Il sottotetto, accessibile dal vano scala comune tramite botola, si presenta come un unico ambiente indiviso con pilastri che sorreggono la struttura portante della copertura.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 14 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO BUTTAFAVA n. 11/B, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/11/1995 Pratica n. 103445 in atti dal 15/07/2003 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 177.1/1995)
Coerenze: cortile su due lati, vano scala comune e proprietà di terzi.
Superficie catastale Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte 109 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.302,50
Data della valutazione:	26/07/2024

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: 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**, stipulata il 27/12/2011 a firma di Notaio Spreafico Luca ai nn. 115/85 di repertorio, iscritta il 30/12/2011 a Lecco ai nn. 18762/3382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 220.000,00.

Importo capitale: Euro 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2024 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 420 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Lecco ai nn. 4718/3758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
--	------------------

Millesimi condominiali:	122,561
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.892,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2004), con atto stipulato il 13/04/2004 a firma di Notaio Malusa Guido ai nn. 69527/4079 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a Lecco ai nn. 6154/4106.

Estratto dell'atto di provenienza:

"... - appartamento sito al secondo piano composto da tre vani oltre servizi e soprastante sottotetto, il tutto denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Lecco con scheda registrata in data 16 novembre 1995 al n.177 ed individuato nel catasto fabbricati in detto Comune come segue: ...

... Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, facente parte di un condominio, di cui la Parte acquirente dichiara di accettare regolamento e tabelle millesimali, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive. ..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 06/12/1995)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1995 fino al 13/04/2004), con atto stipulato il 06/12/1995 a firma di Notaio Capasso Michele ai nn. 85464/20131 di repertorio, trascritto il 16/12/1995 a Lecco ai nn. 13197/8823

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **12/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "opere interne alla costruzione che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti" e adeguamento igienico sanitario, presentata il 25/01/1996 con il n. 1193 di protocollo, agibilità del 11/12/2000 con il n. 14762/96/334 di protocollo.

L'edificazione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1 - centri storici e nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 NTA

1 - Descrizione: Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza

dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile. L'edificazione risulta solo in parte di valore storico ed architettonico mentre in generale risulta di modesto valore architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

... Gli ambiti A1 sono zone di recupero ai sensi dell'art. 29 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

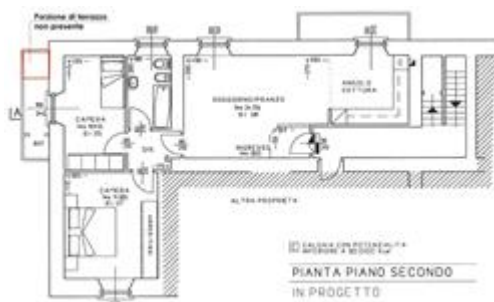
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa dimensione del terrazzo della camera e diversa altezza interna dei locali, altezza autorizzata 2,90 mt - altezza stato di fatto 2,70 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00
- Oneri da versare al Comune (susceptibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00



Pianta progetto (Rif. DIA 12/96)



Sezione progetto (Rif. DIA 12/96)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa dimensione del terrazzo della camera, modifica della destinazione d'uso del locale posto sul terrazzo (da wc a ripostiglio) e diversa altezza interna dei locali.

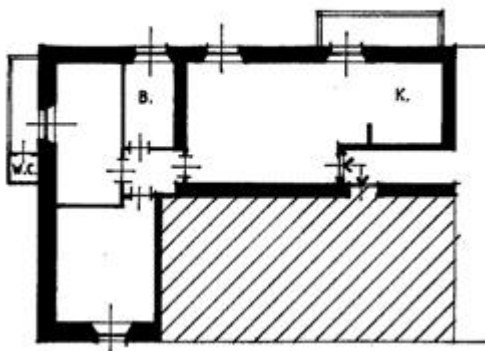
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €50,00

PIANTA PIANO SECONDO H = 3,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASATENOVO VIA DON CARLO BUTTAFAVA 11/B, FRAZIONE GALGIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASATENOVO Via Don Carlo Buttafava 11/B, frazione Galgiana, della superficie commerciale di **106,12** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Buttafava al civico n.11/B fa parte del Condominio denominato "Condominio del sole" situato in zona periferica del Comune di Casatenovo (LC).

L'appartamento, sito al secondo piano senza ascensore, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, due balconi e soprastante sottotetto.

Il sottotetto, accessibile dal vano scala comune tramite botola, si presenta come un unico ambiente indiviso con pilastri che sorreggono la struttura portante della copertura.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 14 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO BUTTAFAVA n. 11/B, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/11/1995 Pratica n. 103445 in atti dal 15/07/2003 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 177.1/1995)

Coerenze: cortile su due lati, vano scala comune e proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte 109 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.



Prospetto



Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- municipio
- supermercato
- spazi verde
- centro sportivo

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Buttafava al civico n.11/B fa parte del Condominio denominato "Condominio del sole" situato in zona periferica del Comune di Casatenovo (LC).

L'appartamento, sito al secondo piano senza ascensore, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, due balconi e soprastante sottotetto.

Il sottotetto, accessibile dal vano scala comune tramite botola, si presenta come un unico ambiente indiviso con pilastri che sorreggono la struttura portante della copertura.

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con diffusori a radiatori conformità: da verificare.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è posta nella cucina.

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno e tegole.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

La copertura è stata oggetto di manutenzione straordinaria nei primi anni '90.



Sottotetto

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
Appartamento al piano secondo	80,00	x	100 %	=	80,00
Terrazzi	5,40	x	30 %	=	1,62
Ripostiglio posto sul terrazzo	1,00	x	50 %	=	0,50
Sottotetto	80,00	x	30 %	=	24,00
Totale:	166,40				106,12



Soggiorno



Angolo cottura

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: Casatenovo, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,12	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.650,00**

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: **€. 17.347,50**

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: **€. 98.302,50**

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Pozzi