



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DANTE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Michaela LICINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Barbara Dell'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: [archbarbaradelloro@gmail.com](mailto:archbarbaradelloro@gmail.com)

PEC: [archbarbaradelloro@pec.it](mailto:archbarbaradelloro@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 1

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

**A** **box doppio** a MERATE via Oreste Bonfanti 15/bis, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio (in lunghezza) in autorimessa condominiale di edificio residenziale (Condominio Santa Marta) edificato nel 1989/1991

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 29/12/1995  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune sub 1, altra u.i. sub 4, sub 5, rampa al PS1 sub 1, altra u.i. sub 2

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 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>€. 27.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.375,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07/2023

### 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:*

convenzione edilizia, stipulata il 05/04/1989 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 61738 di repertorio, trascritta il 05/06/1991 a Lecco ai nn. 6028/4508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione per attuazione Piano di Recupero

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 7

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 1

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 7

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 110,00</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>€. 282,00</b>

Millesimi condominiali:

**4,68/1000**

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di Condominio e tabelle millesimali: allegato atto notaio Franco Panzeri del 06/06/1991 rep 77045/13728 trascritto a Lecco il 28/06/1991 ai nn 7150/5291

Patti contenuti in atto notaio Achille Tasca del 15/02/1983 rep 40030/2292 trascritto a Lecco il 12/03/1983 ai nn 2174/1927; nella scrittura privata notaio Modesto Bosisio del 23/12/1985 rep 98258 e del 30/12/1985 rep 98675/31277, trascritta a Lecco il 29/01/1986 ai nn 1709/1306; in atto notaio Giovanni Andreottola del 22/12/1988 rep 323460/14195 trascritto a Lecco il 23/01/1989 ai nn 868/701

Cabina di trasformazione elettrica con servitù inamovibile a favore dell'Enel, costituita in forza di atto notaio Franco Panzeri del 06/06/1991 rep 77044/13727 trascritto a Lecco il 25/09/1991 ai nn 9575/7113

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1999 fino al 15/12/2009), con atto stipulato il 18/10/1999 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 121705/24782 di repertorio, trascritto il 12/11/1999 a Lecco ai nn. 13689/9550

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2009 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 15/12/2009 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 299827/19824 di repertorio, registrato il 29/12/2009 a Merate ai nn. 2625 serie 1T, trascritto il 30/12/2009 a Lecco ai nn. 18743/11978

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

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

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

Concessione a Demolire N. **4465**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione di costruzione sita in via Oreste Bonfanti / via Santa Marta, presentata il 24/11/1988 con il n. 16932 di protocollo, rilasciata il 19/04/1989 con il n. 16932/88 di protocollo.

Programma Integrato di Recupero n 05 ex L.R. n 22/1986 per sostituzione edilizia

Concessione Edilizia N. **4466** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo edificio a tre piani fuori terra e due interrati, presentata il 24/11/1988 con

il n. 16933 di protocollo, rilasciata il 14/07/1989 con il n. 16833/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Programma Integrato di Recupero n 05 ex L.R. n 22/1986 per sostituzione edilizia

Inizio Lavori 21/07/1989 - Fine Lavori 25/05/1991

Richiesta agibilità / abitabilità del 25/05/1991 prot 8624 non rilasciata

Concessione Edilizia **N. 4466 var 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - varianti interne, presentata il 14/09/1989 con il n. 13788 di protocollo, rilasciata il 13/10/1989 con il n. 13788 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - varianti esterne, presentata il 10/02/1990 con il n. 2476 di protocollo, rilasciata il 11/02/1991 con il n. 2476/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89, presentata il 03/05/1990 con il n. 6917 di protocollo, rilasciata il 11/02/1991 con il n. 6917/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 4**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - modifiche interne, presentata il 13/12/1990 con il n. 17909 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 17909/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 5152**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di recinzione, presentata il 24/11/1990 con il n. 16950 di protocollo, rilasciata il 08/02/1991 con il n. 16950/90 di protocollo.

Inizio Lavori 19/02/1991 - Fine Lavori 25/05/1991

Concessione Edilizia **N. 5183**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione cabina elettrica in servizio al complesso condominiale, rilasciata il 18/03/1991 con il n. 5183/91 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R4 art 33: Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale box sub 3 nell'ultimo elaborato grafico allegato ai titoli edilizi risulta un unico locale con i box adiacenti (sub 2 e 4), inoltre è presente un piccolo wc in fondo al locale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria (compreso oneri fiscali): €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non viene rappresentato il locale wc  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione per aggiornamento scheda: €.450,00
- diritti catastali: €50,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MERATE VIA ORESTE BONFANTI 15/BIS

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a MERATE via Oreste Bonfanti 15/bis, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

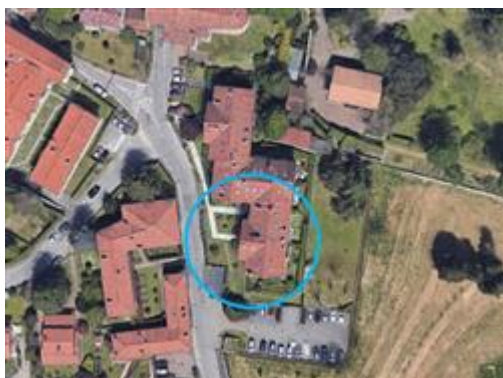
Box doppio (in lunghezza) in autorimessa condominiale di edificio residenziale (Condominio Santa Marta) edificato nel 1989/1991

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 29/12/1995  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune sub 1, altra u.i. sub 4, sub 5, rampa al PS1 sub 1, altra u.i. sub 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso da via Oreste Bonfanti 15/bis

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio in lunghezza (H 255) con pavimento in piastrelle di gres e piccolo locale wc (non autorizzato e non presente nella scheda catastale). Nel corsoello di accesso sono presenti due pilastri che rendono poco agevole la manovra di entrata e uscita

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni / cemento intonacato

nella media

*portone di ingresso:* scorrevole realizzato in ferro

al di sotto della media

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato

nella media

*cancello:* anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica

nella media

Delle Strutture:

*solai:* laterocemento

nella media



CONSISTENZA:

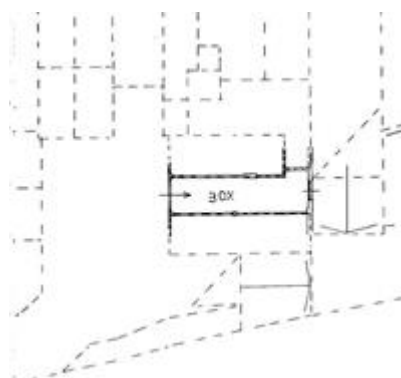
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>



Elaborato planimetrico



planimetria sub 3

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

Box a corpo = 15.000 / 22.000 €/mq

- Borsino immobiliare

Box auto / Autorimesse = 984 / 1.339 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 1.000 / 1.350 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>30.000,00</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 30.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 30.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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	box doppio	29,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.500,00**

**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: **€. 4.125,00**

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: **€. 23.375,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 2

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

**B** box doppio a MERATE via Oreste Bonfanti 15/bis, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in autorimessa condominiale di edificio residenziale (Condominio Santa Marta) edificato nel 1989/1991.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 29/12/1995  
Coerenze: da nord in senso orario: scala comune sub 64, altre u.i. sub 72, 13, 12, 11, corsello comune sub 1, altra u.i sub 17

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>33,00 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>€. 28.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07/2023

### 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:*

convenzione edilizia, stipulata il 05/04/1989 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 61738 di repertorio, trascritta il 05/06/1991 a Lecco ai nn. 6028/4508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione per attuazione Piano di Recupero

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 6

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 2

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 6

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 130,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 335,00</b>

Millesimi condominiali:

**5,56/1000**

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di Condominio e tabelle millesimali: allegato atto notaio Franco Panzeri del 06/06/1991 rep 77045/13728 trascritto a Lecco il 28/06/1991 ai nn 7150/5291

Patti contenuti in atto notaio Achille Tasca del 15/02/1983 rep 40030/2292 trascritto a Lecco il 12/03/1983 ai nn 2174/1927; nella scrittura privata notaio Modesto Bosisio del 23/12/1985 rep 98258 e del 30/12/1985 rep 98675/31277, trascritta a Lecco il 29/01/1986 ai nn 1709/1306; in atto notaio Giovanni Andreottola del 22/12/1988 rep 323460/14195 trascritto a Lecco il 23/01/1989 ai nn 868/701

Cabina di trasformazione elettrica con servitù inamovibile a favore dell'Enel, costituita in forza di atto notaio Franco Panzeri del 06/06/1991 rep 77044/13727 trascritto a Lecco il 25/09/1991 ai nn 9575/7113

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1991 fino al 15/12/2009), con atto stipulato il 11/06/1991 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 77106 di repertorio, trascritto il 28/06/1991 a Lecco ai nn. 7153/5294

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2009 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 15/12/2009 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 299826/19823 di repertorio, registrato il 29/12/2009 a Merate ai nn. 2624 serie 1T, trascritto il 30/12/2009 a Lecco ai nn. 18742/11977

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

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

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

Concessione Edilizia N. **5183**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione cabina elettrica in servizio al complesso condominiale, rilasciata il 18/03/1991 con il n. 5183/91 di protocollo

Concessione a Demolire N. **4465**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione di costruzione sita in via Oreste Bonfanti / via Santa Marta, presentata il 24/11/1988 con il n. 16932 di protocollo, rilasciata il 19/04/1989 con il n. 16932/88 di protocollo.

Programma Integrato di Recupero n 05 ex L.R. n 22/1986 per sostituzione edilizia

Concessione Edilizia **N. 4466** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo edificio a tre piani fuori terra e due interrati, presentata il 24/11/1988 con il n. 16933 di protocollo, rilasciata il 14/07/1989 con il n. 16833/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Programma Integrato di Recupero n 05 ex L.R. n 22/1986 per sostituzione edilizia Programma Integrato di Recupero n 05 ex L.R. n 22/1986 per sostituzione edilizia  
Inizio Lavori 21/07/1989 - Fine Lavori 25/05/1991  
Richiesta agibilità / abitabilità del 25/05/1991 prot 8624 non rilasciata

Concessione Edilizia **N. 4466 var 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - varianti interne, presentata il 14/09/1989 con il n. 13788 di protocollo, rilasciata il 13/10/1989 con il n. 13788 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - varianti esterne, presentata il 10/02/1990 con il n. 2476 di protocollo, rilasciata il 11/02/1991 con il n. 2476/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89, presentata il 03/05/1990 con il n. 6917 di protocollo, rilasciata il 11/02/1991 con il n. 6917/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 4466 var 4**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 4466 del 14/07/89 - modifiche interne, presentata il 13/12/1990 con il n. 17909 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 17909/90 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 5152**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di recinzione, presentata il 24/11/1990 con il n. 16950 di protocollo, rilasciata il 08/02/1991 con il n. 16950/90 di protocollo.

Inizio Lavori 19/02/1991 - Fine Lavori 25/05/1991

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera onsiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R4 art 33: Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**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 MERATE VIA ORESTE BONFANTI 15/BIS

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MERATE via Oreste Bonfanti 15/bis, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in autorimessa condominiale di edificio residenziale (Condominio Santa Marta) edificato nel 1989/1991.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 297 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 29/12/1995  
Coerenze: da nord in senso orario: scala comune sub 64, altre u.i. sub 72, 13, 12, 11, corsello comune sub 1, altra u.i sub 17

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso da via Oreste Bonfanti 15/bis

SERVIZI

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio (H255) come superficie ma di geometria non adeguata per due auto normali (dimensione 4x8 metri). Nel corsello di accesso sono presenti due pilastri che rendono poco agevole la manovra di entrata e uscita

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni / cemento intonacato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: basculante realizzato in ferro zincato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai*: laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

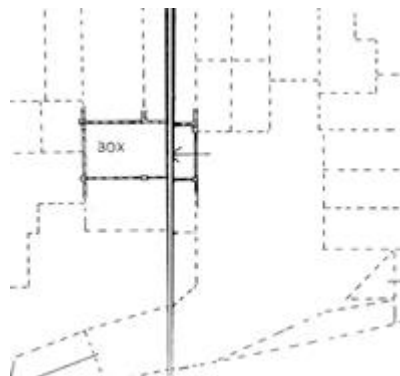
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box doppio	33,00	x	100 %		33,00
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>33,00</b>



Elaborato Planimetrico



planimetria sub 16

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

Box a corpo = 15.000 / 22.000 €/mq

- Borsino immobiliare

Box auto / Autorimesse = 984 / 1.339 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 1.000 / 1.350 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>28.000,00</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 28.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 28.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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
B	box doppio	33,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>

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: **€. 28.000,00**

**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: **€. 4.200,00**

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: **€. 23.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 3

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

**C** posto auto a MERATE via Sant'Ambrogio 25, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto, situato in un androne di collegamento tra due cortili interni, con accesso pedonale dal civico 25, attraverso androne al mapp 252/703 (ex 1204/703), e accesso carraio dal civico 39, attraverso cortili al mapp 255 e 735/722

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 735 sub. 744 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Ambrogio, 25, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione identificativo del 03/10/2019 per allineamento mappe  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp 848, cortile comune sub 722, altre u.i. sub 709, 745, 729, cortile comune mapp 252/703 (ex 1204/703), altra u.i. sub 728  
Ex foglio 11

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 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>€. 4.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 04/07/2023

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 11

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 3

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

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

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 11

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Achille Tasca del 14/06/2004 rep nn 278605/14918 trascritto a Lecco il 07/07/2004 ai nn 10959/7375.

Non è stato possibile identificare un amministratore del condominio

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1997 fino al 01/03/2000), con atto stipulato il 30/05/1997 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 212020/8856 di repertorio, trascritto il 13/06/1997 a Lecco ai nn. 6891/4362

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2000 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 239449/10985 di repertorio, registrato il 21/03/2000 a Merate ai nn. 313/serie 1V, trascritto il 31/03/2000 a Lecco ai nn. 4142/2625.

Porzione di fabbricato costituenti due corpi di fabbrica al fg MER/11 mapp 735 sub dal 710 al 721 e mapp 1204 sub 701-702

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

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

Nella compravendita sono citate delle pratiche di Condonò (precedenti all'acquisto del debitore) che riguardano unità immobiliari diverse e non oggetto di pignoramento

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

Concessione Edilizia N. **74/96** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e recupero edilizio, rilasciata il 12/05/2000.

Agibilità richiesta 11/06/2004

Concessione Edilizia N. **74/96 var 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. n 74/96, rilasciata il 13/03/2001

Denuncia Inizio Attività N. **566** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 74/96 - modifiche distributive interne, presentata il 21/11/2002 con il n. 35071 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **634**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla

C.E. 74/96 - modifiche distributive interne, presentata il 06/06/2003 con il n. 16546 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R1 art 27: Le opere devono essere rivolte principalmente alla tutela ed alla conservazione; al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MERATE VIA SANT'AMBROGIO 25

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a MERATE via Sant'Ambrogio 25, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto, situato in un androne di collegamento tra due cortili interni, con accesso pedonale dal civico 25, attraverso androne al mapp 252/703 (ex 1204/703), e accesso carraio dal civico 39, attraverso cortili al mapp 255 e 735/722

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 735 sub. 744 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Ambrogio, 25, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione identificativo del 03/10/2019 per allineamento mappe

Coerenze: da nord in senso orario: mapp 848, cortile comune sub 722, altre u.i. sub 709, 745, 729, cortile comune mapp 252/703 (ex 1204/703), altra u.i. sub 728

Ex foglio 11

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



accesso da via Sant'Ambrogio, 25

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto che rimane di passaggio tra due cortili, con una porta di accesso alla cantina sub 745 e una finestra di altra unità

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in lastre di porfido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



accesso dal cortile mapp 1204/703 (oggi 252/703)



accesso dal cortile mapp 735/722



posto auto coperto sub 744

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
posto auto coperto sub 744	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



Elaborato Planimetrico

PIANTA P. TERRENO H.250



planimetria sub 744

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023  
Box a corpo = 15.000 / 22.000 €/mq
- Borsino immobiliare  
Box auto / Autorimesse = 984 / 1.339 €/mq
- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO  
Box - normale = 1.000 / 1.350 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato

di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
C	posto auto	15,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				<b>4.000,00 €</b>	<b>4.000,00 €</b>

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: **€. 4.000,00**

#### 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: **€. 600,00**

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: **€. 3.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 4

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

**D** box singolo e spazio deposito aperto a MERATE via Campi 3, della superficie commerciale di **19,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo in autorimessa interrata e spazio a deposito aperto, a lato della rampa di accesso. Sulla parete dello spazio a deposito è collocato il quadro comando delle pompe sommerse condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 133 sub. 733 (catasto fabbricati), sezione urbana NOV, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Campi, snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/05/2015 per bonifica identificativo catastale  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i sub 732, corsello comune sub 701, altra u.i sub 734, terrapieno
- foglio 2 particella 133 sub. 735 (catasto fabbricati), sezione urbana NOV, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 15,80 Euro, indirizzo catastale: via Campi, snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/05/2015 per bonifica identificativo catastale  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune e rampa sub 701 su tre lati; altra u.i. sub 734

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19,40 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>€. 18.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07/2023

## **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:*

Convenzione Edilizia per attuazione Piano di Recupero n 6, stipulata il 18/07/1996 a firma di notaio Antonio Aurucci ai nn. 132321 di repertorio, trascritta il 09/08/1996 a Lecco ai nn. 9211/6419, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione Edilizia

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobili 9 e 10

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobili 16 e 17

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobili 9 e 10

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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:	€. 42,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 76,00
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Achille Tasca del 26/03/2001 rep nn 249955/11911	
Quota generale parti comuni: box 3,62/1000 - spazio deposito 0,69/1000	
Sulla parete è collocato il quadro comando delle pompe sommerse condominiali	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/1997 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 13/05/1997 a firma di notaio Antonio Aurucci ai nn. 136863 di repertorio, trascritto il 17/05/1997 a Lecco ai nn. 5900/3695

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 273663/14406 di repertorio, registrato il 15/01/2004 a Merate ai nn. 97 serie 1T, trascritto il 17/01/2004 a Lecco ai nn. 788/576

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 7034 var 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 7034 del 26/05/1997 per modifiche interne ed esterne, presentata il 01/10/1998 con il n. 18050 di protocollo, rilasciata il 22/06/2000 con il n. 18050/98 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 7034 var 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 7034 del 26/05/1997 per modifiche interne ed esterne, presentata il 07/09/2000 con il n. 24407 di protocollo, rilasciata il 29/01/2001 con il n. 3128/01 di protocollo

Concessione Edilizia N. **7034** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e sostituzione edilizia di edifici esistenti in attuazione al P.I.R. n 6, presentata il 11/09/1996 con il n. 16595 di protocollo, rilasciata il 26/05/1997 con il n. 16595/96 di protocollo, agibilità del 29/11/2002 con il n. 36678/2002 di protocollo.  
Inizio Lavori 12/06/1997 - Fine Lavori 05/02/2001

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R1 art 27: Le opere devono essere rivolte principalmente alla tutela ed alla conservazione; al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MERATE VIA CAMPI 3

### BOX SINGOLO E SPAZIO DEPOSITO APERTO

DI CUI AL PUNTO D

**box singolo e spazio deposito aperto** a MERATE via Campi 3, della superficie commerciale di **19,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo in autorimessa interrata e spazio a deposito aperto, a lato della rampa di accesso. Sulla parete dello spazio a deposito è collocato il quadro comando delle pompe sommerse condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 133 sub. 733 (catasto fabbricati), sezione urbana NOV, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Campi, snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/05/2015 per bonifica identificativo catastale  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i sub 732, corsello comune sub 701, altra u.i sub 734, terrapieno
- foglio 2 particella 133 sub. 735 (catasto fabbricati), sezione urbana NOV, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 15,80 Euro, indirizzo catastale: via Campi, snc, piano: PS1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/05/2015 per bonifica identificativo catastale

Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune e rampa sub 701 su tre lati; altra u.i. sub 734

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso da via Campi

SERVIZI

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (H240) in autorimessa condominiale e spazio deposito (H240), a lato della rampa di accesso e aperto verso il corsello. Presenza di infiltrazione d'acqua su fondo del box (contro terra)

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato e prisme in cls

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera di ferro zincata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo sub 733	17,00	x	100 %	=	17,00
spazio di deposito	6,00	x	40 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>19,40</b>

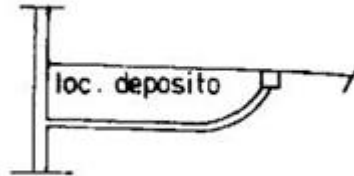


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Elaborato planimetrico

planimetria box sub 733



planimetria spazio di deposito sub 735

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

Box a corpo = 15.000 / 22.000 €/mq

- Borsino immobiliare

Box auto / Autorimesse = 984 / 1.339 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 1.000 / 1.350 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>18.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 18.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed

inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
D	box singolo e spazio deposito aperto	19,40	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>18.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</b>

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: **€. 18.000,00**

**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: **€. 2.700,00**

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: **€. 15.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 5

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

**E** box singolo a MERATE via Cerri 19, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo in autorimessa interrata

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4187 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: via Cerri snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 11/12/2006 prot LC0126127

Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 1, altra u.i. sub 8, terrapieno, altra u.i. sub 10

Non risulta allineato con il riferimento in mappa Catasto Terreni: Fg A/9 mapp 4122

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07/2023

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 5

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 15

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

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

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 5

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 80,00</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>€. 570,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>19,126/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Fiorella Gasparro del	

25/01/2007 rep nn 21412/9552 - Condominio Residenza Due Pini

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003 fino al 13/04/2005), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di notaio Fiorella Gasparro ai nn. 19075 di repertorio, trascritto il 26/06/2003 a Lecco ai nn. 10329/6816

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

per la quota di 1/1, in forza di permuta/rinuncia (dal 13/04/2005 fino al 09/11/2006), con atto stipulato il 13/04/2005 a firma di notaio Fiorella Gasparro ai nn. 20213/8672 di repertorio, trascritto il 04/05/2005 a Lecco ai nn. 7688/4686 - 767689/4687.

La società Immobil 4 srl ha ceduto a titolo di permuta al signor Ferrini Fabrizio la proprietà del suolo - rimanendo il diritto di costruire al di sotto del suolo e di mantenere in proprietà quanto costruito di esclusiva competenza della Immobil 4 srl - relativo all'area in Comune di Merate individuata in planimetria allegata. Il Sig Ferrini Fabrizio rinuncia alla servitù non aedificandi (che viene estinta) gravante l'immobile individuato in CatastoTerreni Fg A/9 mapp 4031 (ora 4123 e 4122)

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

per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 09/11/2006 fino al 03/06/2009), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di notaio Fiorella Gasparro ai nn. 21302 di repertorio, trascritto il 07/12/2006 a Lecco ai nn. 22972/14350.

Con riferimento all'atto in data 13/04/2005 notaio Fiorella Gasparro nn 20213/8672 di rep si conferma il diritto di costruire al di sotto del suolo con prevalenza delle risultanze catastali rispetto alla mappa allegata al citato atto del 13/04/2005

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/2009 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 03/06/2009 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 299077/19432 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Merate ai nn. 163 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Lecco ai nn. 8833/5693

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

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

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

Permesso di Costruire N. **9009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento, ristrutturazione, recupero sottotetto di edificio esistente, formazione box

interrati e recinzione, presentata il 11/04/2003 con il n. 10895 di protocollo, rilasciata il 07/11/2003 con il n. 33301/03 di protocollo, agibilità del 27/03/2007 con il n. 2728/2007 di protocollo.  
Inizio Lavori 25/11/2003 - Fine Lavori 18/01/2007

Permesso di Costruire **N. 9009 var 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al PdiC 9009 del 07/11/2003 per diversa disposizione autorimee interrate e lieve modifica sagoma edificio, presentata il 27/07/2004 con il n. 22826 di protocollo, rilasciata il 14/10/2004 con il n. 31353/04 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 9009 var 2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al PdiC 9009 del 07/11/2003 per opere esterne (recinzioni, nicchie contatori, pavimentazione), presentata il 25/10/2005 con il n. 32854 di protocollo, rilasciata il 17/01/2006 con il n. 2152 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 1106**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al PdiC 9009 del 07/11/2003 per diverse disposizioni interne, presentata il 09/10/2006 con il n. 31879 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 9009 var 3**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al PdiC 9009 del 07/11/2003 per modifica recinzione e cancello, presentata il 09/10/2006 con il n. 31880 di protocollo, rilasciata il 13/12/2006 con il n. 31880/06 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R3 art 32: Le opere devono essere rivolte principalmente al recupero edilizio e funzionale degli edifici e al consolidamento e/o integrazione di elementi strutturali

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**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 MERATE VIA CERRI 19

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**box singolo** a MERATE via Cerri 19, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Box singolo in autorimessa interrata

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4187 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: via Cerri snc, piano: PS1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da costituzione del 11/12/2006 prot LC0126127

Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 1, altra u.i. sub 8, terrapieno, altra u.i. sub 10

Non risulta allineato con il riferimento in mappa Catasto Terreni: Fg A/9 mapp 4122

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso da via Cerri, 19

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Box singolo (H 240)**

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in cemento armato contro terra e prisme in cls divisorii

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in calcestruzzo liscio

nella media ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera di ferro zincata

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆

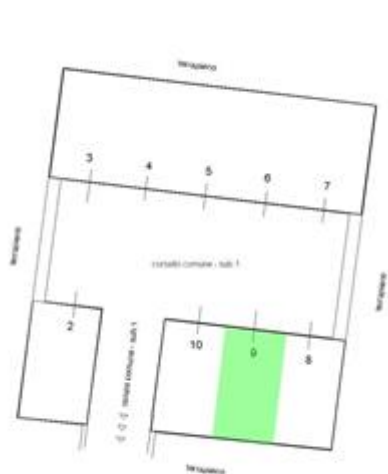


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



elaborato planimetrico



planimetria sub 9

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023  
 Box a corpo = 15.000 / 22.000 €/mq  
 - Borsino immobiliare  
 Box auto / Autorimesse = 984 / 1.339 €/mq  
 - Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO  
 Box - normale = 1.000 / 1.350 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **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:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

## 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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

E	box singolo	13,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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: **€. 2.400,00**

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: **€. 13.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 6

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

**F** box singolo a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/A, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box con locale ripostiglio in autorimessa interrata

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1099 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)

Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. sub 709, corsello comune sub 701, altra u.i. sub 711, terrapieno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 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>€. 19.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.575,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07 e 12/07/2023

### 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 28/09/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 280577/15118 di repertorio, trascritta il 20/10/2004 a Lecco ai nn. 16617/10809, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Si costituisce servitù di passo pedonale e carrabile sulla rampa e relativa area di manovra al piano seminterrato dei fabbricati di proprietà delle parti. Le stesse parti si concedevano rispettivamente l'uso dei cortili di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime al fine di consentire la manovra dei veicoli restando espressamente esclusa qualsiasi possibilità di sosta, se non limitatamente per carico e scarico

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANTA MARIA HOE' identificata al mapp.li 1099-1707 della superficie di 1014,86, stipulato il 10/10/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 271497/14168 di repertorio, trascritto il 31/10/2003 a Lecco ai nn. 16897/11163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 8

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 29

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 8

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 100,00</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>€. 310,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>24.66/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Alberto Cuocolo del 24/11/2005 rep nn 74302/12482	

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2003 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/11/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 272100/14237 di repertorio, trascritto il 21/11/2003 a Lecco ai nn. 18142/11963.

Viene acquistato il terreno sul quale verrà edificato il fabbricato e la quota di 1/4 del mapp 1102 (strada di accesso) con riserva del diritto di passo pedonale per accedere al fondo sul mapp 244 di CatastoTerreni

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2006 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 75254/13212 di repertorio, registrato il 01/08/2006 a Lecco ai nn. 7564 serie 1T, trascritto il 02/08/2006 a Lecco ai nn. 15492/9849.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 24,66/1000 delle aree urbane censite al Catasto Fabbricati al Fg 5 mapp 1099 sub 704 e 705 nonché la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 24,66 della quota complessiva di 1/4 dell'area destinata a strada di accesso di cui al mapp 1102 (quest'ultima quota non volturata in Catasto) Accesso e scarico al fabbricato condominiale attraverso la strada di cui al C.T. Fg 5 mapp 1102 "pro quota" nonchè per servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi come precisato nell'atto in data 28/09/2004 notaio Achille Tasca rep nn 280577/15118

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

L'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 06/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

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

Permesso di Costruire N. **90/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuova palazzina plurifamiliare, presentata il 27/09/2002 con il n. 5623 di protocollo, rilasciata il 25/10/2003 con il n. 6794 di protocollo.

Inizio Lavori 04/02/2004 - Agibilità richiesta in data 23/11/2005 (come dichiarato in atto notarile ma non trovata negli atti del Comune)

Denuncia Inizio Attività N. **06/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a PdiC n 90/02 per recupero sottotetto, modifica serramenti e diversa distribuzione tavolati, presentata il 14/02/2005 con il n. 970 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **40/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a PdiC n 90/02 per spostamento tavolati, presentata il 25/05/2005 con il n. 3807 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 10 del 27/06/2014 - BURL n 45 del 05/11/2014 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14.6c: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente è la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densità edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densità. L'edificazione prevalente è costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In alternativa alla sanatoria edilizia e catastale si può eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato, con demolizione del tramezzo e dalla porta esistenti (costo indicativo 1.000 Euro)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'ultimo titolo edilizio veniva prevista la rimozione del divisorio che identificava un locale ripostiglio sul fondo del box. Di fatto questa rimozione non è stata eseguita.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: come quella edile: un tramezzo con porta identifica un locale ripostiglio sul fondo del box.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione: €450,00

- diritti castali: €50,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SANTA MARIA HOE' VIA PAPA GIOVANNI XXIII 41/A

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

**box singolo** a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/A, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box con locale ripostiglio in autorimessa interrata

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1099 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII snc, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)

Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. sub 709, corsello comune sub 701, altra u.i. sub 711, terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso autorimessa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box (H240) con locale ripostiglio con porta REI

Delle Strutture:

*solai*: solaio in lastre prefabbricate

nella media

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera di ferro zincata

*pavimentazione interna:* realizzata in calcestruzzo liscio

*pareti esterne:* costruite in cemento armato contro terra e prisme in cls divisori

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

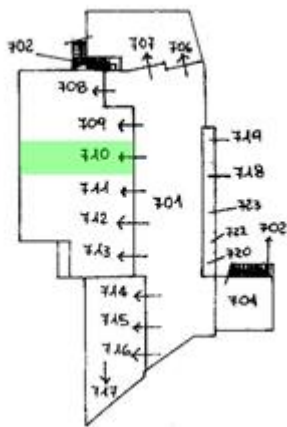


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box con locale ripostiglio	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>



Elaborato Planimetrico



planimetria sub 710

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023  
 Box a corpo = 10.000 / 18.000 €/mq  
 - Borsino immobiliare  
 Box auto / Autorimesse = 792 / 912 €/mq  
 - Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO  
 Box - normale = 900 / 1.000 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

## 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
F	box singolo	25,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				<b>22.000,00 €</b>	<b>22.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023	
Box a corpo = 10.000 / 18.000 €/mq	
- Borsino immobiliare	
Box auto / Autorimesse = 792 / 912 €/mq	
- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO	
Box - normale = 900 / 1.000 €/mq	
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.500,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 2.925,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.575,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 7

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

**G** cantina a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina al piano interrato di un edificio residenziale, con accesso da corridoio comune

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,52 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)

Coerenze: da nord in senso orario: altre u.i. sub 16, 15, 14, corridoio sub 1, altra u.i. sub 7

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5,00 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>€. 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07 e 12/07/2023

### 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:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 28/09/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 280577/15118 di repertorio, trascritta il 20/10/2004 a Lecco ai nn. 16618/10810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Si costituisce servitù di passo pedonale e carrabile sulla rampa e relativa area di manovra al piano seminterrato dei fabbricati di proprietà delle parti. Le stesse parti si concedevano rispettivamente l'uso dei cortili di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime al fine di consentire la manovra dei veicoli restando espressamente esclusa qualsiasi possibilità di sosta, se non limitatamente per carico e scarico

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANTA MARIA HOE' identificata al mapp 1100 (ex 244/g) della superficie di 954,79, stipulato il 17/01/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 257386/12642 di repertorio, trascritto il 01/02/2002 a Lecco ai nn. 1463/1056, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 24

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 27

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 23

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 10,00</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>€. 35,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,07/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Achille Tasca del 17/12/2003 rep nn 273419/14383	

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2002 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 259609/12904 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a Lecco ai nn. 7433/5258.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 1/8 della striscia di terreno adibita a strada di accesso, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (riferita anche ad altri beni)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 273663/14406 di repertorio, registrato il 15/01/2004 a Merate ai nn. 97 serie 1T, trascritto il 17/01/2004 a Lecco ai nn. 788/576.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 4/48 della striscia di terreno adibita a strada di accesso in collegamento con la via Giovanni XXII, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (quota non volturata in Catasto e riferita anche ad altri beni)

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

L'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 06/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

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

Concessione Edilizia N. **36/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, presentata il 09/05/2001 con il n. 2546 di protocollo, rilasciata il 18/02/2002 con il n. 932 di protocollo.

Pratica edilizia rilasciata a BONANOMI Idelfonso Clemente e successiva voltura del 21/05/2002 a Elettroplast srl - VOLTURA PARZIALE a Finam srl in data 03/01/2005 per beni acquistati in data 23/04/2003 notaio Tasca rep 273663-14406 (tra cui le u.i. in oggetto)

Concessione Edilizia N. **68/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla P.E. 36/2001 del 18/02/2002, presentata il 17/07/2002 con il n. 4179 di protocollo, rilasciata il 17/09/2002 con il n. 5424 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **33/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001, presentata il 18/04/2006 con il n. 2316 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **54/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001 con modifica tavolati, presentata il 05/07/2003 con il n. 4272 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **80/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001 formazione tavolati al piano seminterrato, presentata il 17/10/2003 con il n. 6635 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 10 del 27/06/2014 - BURL n 45 del 05/11/2014 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14.6c: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente è la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densità edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densità. L'edificazione prevalente è costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**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 SANTA MARIA HOE' VIA PAPA GIOVANNI XXIII 41/B

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO G

**cantina** a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di

**5,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina al piano interrato di un edificio residenziale, con accesso da corridoio comune

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,52 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)  
Coerenze: da nord in senso orario: altre u.i. sub 16, 15, 14, corridoio sub 1, altra u.i. sub 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



vista dalla strada di accesso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina (H250) con accesso da corridoio comune di larghezza 80 cm che non consente la completa apertura della porta

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in calcestruzzo liscio

nella media

*pareti esterne:* costruite in prisme di cls

nella media

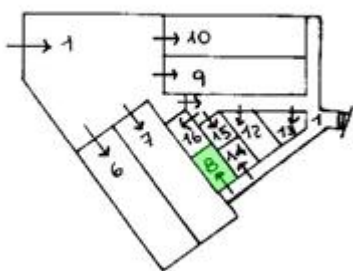


## CONSISTENZA:

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
cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>5,00</b>



Elaborato Planimetrico



planimetria sub 8

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

Box a corpo = 10.000 / 18.000 €/mq

- Borsino immobiliare

Box auto / Autorimesse = 792 / 912 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 900 / 1.000 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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
G	cantina	5,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				<b>2.000,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>

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: **€. 2.000,00**

### 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: **€. 300,00**

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: **€. 1.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 8

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

**H** **area urbana** a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Area urbana di forma e dimensione di un posto auto, posta a lato della via di accesso all'immobile

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)  
Coerenze: da nord in senso orario: camminamento comune sub 3, altre u.i. sub 11 e 17, strada di accesso mapp 1102

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 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>€. 5.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.760,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 04/07/2023

### 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:*



servitù: passaggio volontario, stipulata il 28/09/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 280577/15118 di repertorio, trascritta il 20/10/2004 a Lecco ai nn. 16618/10810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Si costituisce servitù di passo pedonale e carrabile sulla rampa e relativa area di manovra al piano seminterrato dei fabbricati di proprietà delle parti. Le stesse parti si concedevano rispettivamente l'uso dei cortili di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime al fine di consentire la manovra dei veicoli restando espressamente esclusa qualsiasi possibilità di sosta, se non limitatamente per carico e scarico

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANTA MARIA HOE' identificata al mapp 1100 (ex 244/g) della superficie di 954,79, stipulato il 17/01/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 257386/12642 di repertorio, trascritto il 01/02/2002 a Lecco ai nn. 1463/1056, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 23

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 26

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobile 22

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 0,00</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>
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Achille Tasca del 17/12/2003 rep nn 273419/14383	

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2002 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 259609/12904 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a Lecco ai nn. 7433/5258.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 1/8 della striscia di terreno adibita a strada di accesso, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (riferita anche ad altri beni)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 273663/14406 di repertorio, registrato il 15/01/2004 a Merate ai nn. 97 serie 1T, trascritto il 17/01/2004 a Lecco ai nn. 788/576.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 4/48 della striscia di terreno adibita a strada di accesso in collegamento con la via Giovanni XXII, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (quota non volturata in Catasto e riferita anche ad altri beni)

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

L'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 06/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

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

Concessione Edilizia N. **36/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, presentata il 09/05/2001 con il n. 2546 di protocollo, rilasciata il 18/02/2002 con il n. 932 di protocollo.

Pratica edilizia rilasciata a BONANOMI Idelfonso Clemente e successiva voltura del 21/05/2002 a Elettroplast srl - VOLTURA PARZIALE a Finam srl in data 03/01/2005 per beni acquistati in data 23/04/2003 notaio Tasca rep 273663-14406 (tra cui le u.i. in oggetto)

Concessione Edilizia N. **68/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla P.E. 36/2001 del 18/02/2002, presentata il 17/07/2002 con il n. 4179 di protocollo, rilasciata il 17/09/2002 con il n. 5424 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **33/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001, presentata il 18/04/2006 con il n. 2316 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **54/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001 con modifica tavolati, presentata il 05/07/2003 con il n. 4272 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 10 del 27/06/2014 - BURL n 45 del 05/11/2014 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14.6c: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente è la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densità edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densità. L'edificazione prevalente è costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare in oggetto è utilizzata e utilizzabile come posto auto pertanto va classificata come C/6, con la relativa rendita, e non F/1, senza rendita. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA variazione destinazione: €350,00
- diritti catastali: €50,00

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

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

BENI IN SANTA MARIA HOE' VIA PAPA GIOVANNI XXIII 41/B

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO H

**area urbana** a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

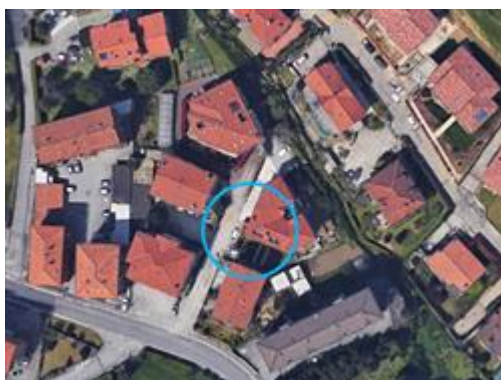
Area urbana di forma e dimensione di un posto auto, posta a lato della via di accesso all'immobile

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)  
Coerenze: da nord in senso orario: camminamento comune sub 3, altre u.i. sub 11 e 17, strada di accesso mapp 1102

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



vista dalla strada di accesso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana esterna alla recinzione, utilizzata come posto auto

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in terra battuta

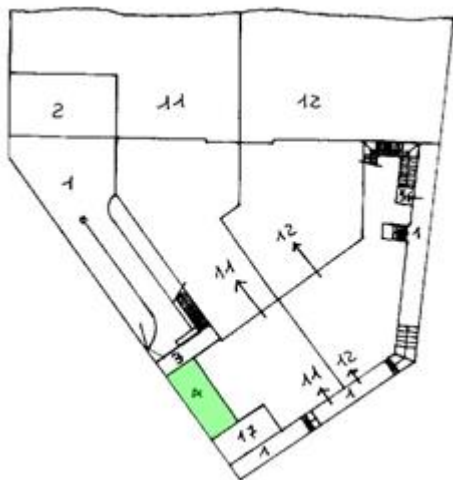
nella media



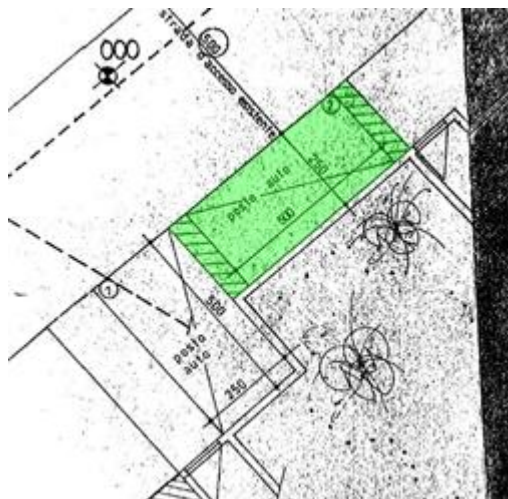
CONSISTENZA:

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
area urbana sub 4	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



Elaborato Planimetrico



planimetria sub 4

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

Box a corpo = 10.000 / 18.000 €/mq

- Borsino immobiliare

Posti auto scoperti = 309 / 447 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 900 / 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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
H	area urbana	16,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				<b>6.000,00 €</b>	<b>6.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.600,00**

### 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: **€. 840,00**  
 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: **€. 4.760,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 9

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

**I** area urbana (posto auto) a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area urbana di forma e dimensione di un posto auto, posta a lato della via di accesso all'immobile, in prossimità della rampa di accesso alle autorimesse

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)  
Coerenze: da nord in senso orario: altre u.i. sub 4 e 11, camminamento comune sub 1, strada di accesso mapp 1102

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€. 4.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.910,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 04/07/2023

### 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:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 28/09/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 280577/15118 di repertorio, trascritta il 20/10/2004 a Lecco ai nn. 16618/10810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Si costituisce servitù di passo pedonale e carrabile sulla rampa e relativa area di manovra al piano seminterrato dei fabbricati di proprietà delle parti. Le stesse parti si concedevano rispettivamente l'uso dei cortili di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime al fine di consentire la manovra dei veicoli restando espressamente esclusa qualsiasi possibilità di sosta, se non limitatamente per carico e scarico

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANTA MARIA HOE' identificata al mapp 1100 (ex 244/g) della superficie di 954,79, stipulato il 17/01/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 257386/12642 di repertorio, trascritto il 01/02/2002 a Lecco ai nn. 1463/1056, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobile 26

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobile 28

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.



Unità negoziale 1 - immobile 24

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

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>€. 0,00</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>0</b>
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di Condominio e tabelle millesimali allegati all'atto notaio Achille Tasca del 17/12/2003 rep nn 273419/14383	

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2002 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 259609/12904 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a Lecco ai nn. 7433/5258.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 1/8 della striscia di terreno adibita a strada di accesso, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (riferita anche ad altri beni)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 273663/14406 di repertorio, registrato il 15/01/2004 a Merate ai nn. 97 serie 1T, trascritto il 17/01/2004 a Lecco ai nn. 788/576.

Compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 4/48 della striscia di terreno adibita a strada di accesso in collegamento con la via Giovanni XXII, distinta al Catasto Terreni con il mapp 1102 (quota non volturata in Catasto e riferita anche ad altri beni)

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

L'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 06/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

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

Concessione Edilizia N. **36/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, presentata il 09/05/2001 con il n. 2546 di protocollo, rilasciata il 18/02/2002 con il n. 932 di protocollo.

Pratica edilizia rilasciata a BONANOMI Idelfonso Clemente e successiva voltura del 21/05/2002 a Elettroplast srl - VOLTURA PARZIALE a Finam srl in data 03/01/2005 per beni acquistati in data 23/04/2003 notaio Tasca rep 273663-14406 (tra cui le u.i. in oggetto)

Concessione Edilizia N. **68/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla P.E. 36/2001 del 18/02/2002, presentata il 17/07/2002 con il n. 4179 di protocollo, rilasciata il 17/09/2002 con il n. 5424 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **33/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001, presentata il 18/04/2006 con il n. 2316 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **54/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 36/2001 con modifica tavolati, presentata il 05/07/2003 con il n. 4272 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 10 del 27/06/2014 - BURL n 45 del 05/11/2014 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14.6c: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente è la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densità edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densità. L'edificazione prevalente è costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare in oggetto è utilizzata e utilizzabile come posto auto pertanto va classificata come C/6, con la relativa rendita, e non F/1, senza rendita L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA variazione destinazione: €.350,00
- diritti catastali: €.50,00

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

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

BENI IN SANTA MARIA HOE' VIA PAPA GIOVANNI XXIII 41/B

## AREA URBANA (POSTO AUTO)

DI CUI AL PUNTO I

**area urbana (posto auto)** a SANTA MARIA HOE' via Papa Giovanni XXIII 41/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area urbana di forma e dimensione di un posto auto, posta a lato della via di accesso all'immobile, in prossimità della rampa di accesso alle autorimesse

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2532 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: via Giovanni XXIII, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe del 19/01/2022 e riordino fondiario (ex fg 3)  
Coerenze: da nord in senso orario: altre u.i. sub 4 e 11, camminamento comune sub 1, strada di accesso mapp 1102

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



vista dalla strada di accesso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana esterna alla recinzione, utilizzata come posto auto

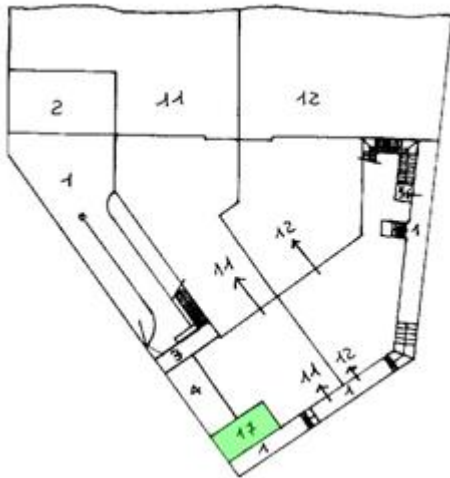


## CONSISTENZA:

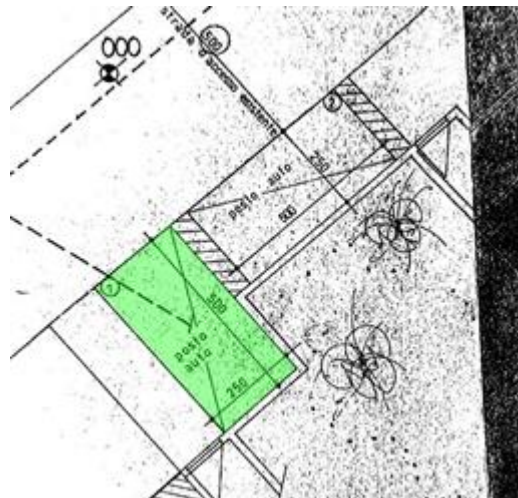
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana sub 17	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



Elaborato Planimetrico



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023
- Box a corpo = 10.000 / 18.000 €/mq
- Borsino immobiliare
- Posti auto scoperti = 309 / 447 €/mq
- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Box - normale = 900 / 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
I	area urbana (posto auto)	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 690,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.910,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 10

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

**L** villa bifamiliare in costruzione a MERATE via Resegone 33, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un edificio di due piani, di cui uno seminterrato, in stato di cantiere al rustico, totalmente invaso dalla vegetazione (non è stato possibile entrare nell'immobile, stante l'impossibilità di valutare la sicurezza degli impalcati e la presenza di nidi di vespe nella vegetazione presente). La porzione seminterrata si sviluppa in una stecca lunga poco meno di 40 metri e profonda quasi 8 metri nella prima metà, nella seconda metà si allarga per altri 9 metri, con una intercapedine che gira in tutta la porzione interrata. Il fronte sud, che è fuori terra, ha una partitura a pilastri e archi con affaccio alla quota del giardino. Al piano terra la copertura diventa lastricato per tutta la larghezza e profondità, mentre la porzione retrostante fuoriesce di un piano con una copertura a due falde.

All'interno sono presenti solo alcuni divisori che non è stato possibile verificare se conformi all'ultima pratica edilizia. L'altezza interna del piano fuori terra sembrerebbe maggiore di quanto indicato nelle pratiche edilizie ma non si possono accertare eventuali difformità sul volume complessivo non essendo stato possibile entrare.

Nella porzione più a sud dell'area esterna il fabbricato era prevista la realizzazione di un corpo autorimesse interrato di circa 170 mq per il quale erano iniziati i lavori di scavo all'epoca del rilascio dell'autorizzazione (2013) e come si vede da google maps. La folta vegetazione presente non consente di valutare quante opere sono state realizzate oltre lo scavo.

La configurazione planimetrica dell'immobile prevista nella pratica edilizia (2014) non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (2005) e lo stato dei luoghi, comunque non completo se non per una parte del perimetro e la copertura, non sembrerebbe eseguito nel piano seminterrato, se non parzialmente, e non valutabile nel piano terra, se non per posizioni di divisori non allineati con la pratica edilizia.

Non è compreso nel pignoramento l'u.i. identificata al Fg SAB/4 mapp 2309/702, Bene Comune Censibile (C/2) adiacente all'immobile in oggetto e con accesso dall'intercapedine in lato nord del sub 703

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2309 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 2.458,33 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PS1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/12/2005 prot LC 0111664 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 4 particella 2309 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/12/2005 prot LC 0111664 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 4 particella 2309 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB4, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708
- foglio 4 particella 2309 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe



3, consistenza 30 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Resegono, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708

- foglio 4 particella 2309 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708
- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2230, derivante da Frazionamento del 14/12/2009 (248881/2009) e precedente Tipo Mappale del 25/10/2005 (n 95278/2005)  
ente urbano su cui sorge il fabbricato, non compreso nel pignoramento ma pertinenza esclusiva: in Catasto Fabbricati Fg SAB/4 mapp 2309 sub 706 (BCNC)
- foglio 4 particella 2139 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: via Resegone sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 15/12/2009 prot LC0249988  
Coerenze: da nord in senso orario e in un sol corpo: mapp 2278, strada mapp 2328 e 2544, mapp 2543, 2492, 2953, 2951, 1562

**M** strada di accesso a MERATE via Resegone 33, della superficie commerciale di **653,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Metà del sedime stradale della stradella di accesso (larghezza totale circa 3 metri), dalla via Resegone per tutti gli immobili attestati sulla stessa, con servitù di passo pedonale e carrale sull'altra metà della stessa (e reciproca servitù ai terzi per la propria metà). Sulla via Resegone, al di fuori della recinzione, sul mapp 2145, si trova un parcheggio di uso pubblico che rimarrà di uso comune in conformità a patti ed accordi già concordati con il Comune di Merate in relazione all'utilizzazione del parcheggio stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2320 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 2 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2323 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2328 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 135 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2544 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 70 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 9 particella 2142 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Semin Arbor / 1, superficie 260, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/2002
- foglio 9 particella 2145 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Semin arbor / 1, superficie 166, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/2002 pratica 20734  
Coerenze: da nord in un sol corpo: mapp.li 2327, 2322, 2351, 2326, 2324, 2325, 3077, 2141, 2144, via Resegone, 1794, 1899, 1798, 2822, 2841, 2840, 2161, 2543, 2139, 2309, 2278



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.333,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.600,00
Data della valutazione:	10/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 04/07 e 12/07/2023

## 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 11/12/2012 a firma di notaio Mario Simone ai nn. 115218/10153 di repertorio, trascritta il 13/12/2012 a Lecco ai nn. 16506/12531, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di servitù di passo.

Viene costituita servitù di passo pedonale, carraio e di servizi urbanistici a favore del mapp 2543 ed a carico dei mappali 2142, 2145, 2328 e 2544. le parti danno atto che il cancello carraio con apertura automatica, l'impianto citofonico, la recinzione prospiciente la via Resegone, devono intendersi di uso comune e pertanto ogni spesa inerente manutenzioni e rifacimenti degli stessi sarà a carico delle parti in egual misura, limitatamente agli oneri di competenza di cui all'atto notario Panzeri del 21/12/1990 Si da atto che il parcheggio di uso pubblico insistente su parte del mapp 2145, in comunicazione con la via Resegone, rimarrà di uso comune, in parti uguali, in conformità a patti ed accordi già concordati con il Comune di Merate in relazione all'utilizzo del parcheggio stesso. Le spese di manutenzione della stradella di accesso dipartentesi dalla via Resegone saranno suddivise tra gli utenti come da tabella millesimale allegata al presente atto

servitù: passaggio volontario, stipulata il 21/12/1990 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 73854 di repertorio, trascritta il 16/01/1991 a Lecco ai nn. 818/715, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di servitù di passaggio.

Si costituisce, sulla porzione di area a parte del mapp 266/3 la diramazione di stradella individuata in colore verde su allegato B, nonchè sulla porzione di area al mapp 266/2 già adibita a stradella che consente il collegamento con la via Resegone a favore dell'immobile al mapp 492-266/4-1275/1, servitù di passo pedonale e carrale e per servizi urbanistici in genere.

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

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al Fg SAB/9 mapp.li 2148-2162-2142-2145 della superficie di 2726, stipulato il 07/11/2007 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 296604/18090 di repertorio, trascritto il 16/11/2007 a Lecco ai nn. 21181/12699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Asservito volume alla realizzazione di 4 villette (oggi mapp 2823) realizzate con Permesso di Costruire n 9797 del 16/05/2007 e successive varianti

atto di asservimento dell'area sita nel comune MERATE identificata al Fg SAB/9 266-652-492-477-423-962 e Fg SAR/9 1275 della superficie di 16300, stipulato il 06/09/1990 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 71206 di repertorio, trascritto il 15/09/1990 a Lecco ai nn. 8848/6682, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7742 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Lecco ai nn. 14398/2107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 900.267,68.

Importo capitale: € 668.000,00.

Unità negoziale 1 - immobili 3 - 4 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21

Annotazioni:

- restrizione di beni: 20/04/2015 notaio Laura Mutti rep 15246/9009 presentata 26/06/2015 Lecco nn 7113/986 per beni non oggetto di questa procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442/2019 di repertorio, iscritta il 11/03/2020 a Lecco ai nn. 3085/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 92.500,00.

Unità negoziale 1 - immobili 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 23 - 24

Annotazioni:

- restrizione di beni: 02/02/2023 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1770/297 per beni non oggetto di questa procedura

- riduzione di somma dell'ipoteca da € 100.000,00 a € 80.000,00 notaio Francesco Brini rep 77083/27888 presentata 08/02/2023 Lecco nn 1771/298

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

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 340/2023 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a Lecco ai nn. 3492/2551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Unità negoziale 1 - immobili 3 - 4 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21

Estinzione parziale per i beni dell'unità negoziale 1: - immobili 1 - 2 - 25 dal G.E. in data 25/09/2023

### *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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0
Ulteriori avvertenze:	

Spese di manutenzione della stradella di accesso dipartentesi dalla via Resegone saranno suddivise tra gli utenti come da tabella millesimale allegata all'atto notaio Mario Simone del 11/12/2012 rep 115218/10153 trascritto in data 13/12/2012 a Lecco ai nn 16506/12531

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione impresa (dal 28/10/2015), con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di notaio Marco Novara ai nn. 65362/30247 di repertorio, registrato il 13/11/2015 a Varese ai nn. 28483 serie 1T.

Verbale assemblea dei soci per scoglimento della società e sua messa in liquidazione con trasferimento della sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 259032/12838 di repertorio, registrato il 11/04/2002 a Merate ai nn. 448 serie 1V, trascritto il 12/04/2002 a Lecco ai nn. 5390/3717.

Il titolo è riferito solamente a Fg SAB/9 mapp.li 2147-2138-2139-2145-2142-2143.

Con riserva diritto di passo pedonale, carrale e con automezzi, con costituzione di servitù prediale perpetua

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 273585/14404 di repertorio, trascritto il 17/01/2004 a Lecco ai nn. 786/575

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2004 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 281552/15230 di repertorio, registrato il 18/11/2004 a Merate ai nn. 2520 serie 1T, trascritto il 19/11/2004 a Lecco ai nn. 18733/11972.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Fg SAB/9 mapp 2279 (ex 1560/b)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 18/01/2006 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 290549/16472 di repertorio, registrato il 26/01/2006 a Merate ai nn. 302 serie 1T, trascritto il 27/01/2006 a Lecco ai nn. 1772/1186.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Fg SAB/9 mapp.li 2320 - 2323 e C.F. Fg SAB/4 mapp.li 2320 e 2323 permutati con C.T. Fg SAB/9 mapp 2327 e C.F. Fg SAB/4 mapp 2327.

Si precisa che la stradella di accesso dalla via Resegone rimane di proprietà delle parti per una striscia di terreno pari alla metà del sedime stradale, con reciproca servitù di passo pedonale e carraio sull'altra metà della stessa

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

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

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

Concessione Edilizia N. **8838**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione fabbricato accessorio interrato, presentata il 08/10/2002 con il n. 29663 di protocollo, rilasciata il 16/01/2003 con il n. 2007/2003 di protocollo.

L'interento realizza il corpo lungo e stretto al piano seminterrato, con una porzione centrale (quattro campate del prospetto) destinata a parcheggio coperto e due campate laterali con volumi destinati a deposito e arretrati rispetto al perimetro del portico (locali con altezza 250 cm). La copertura risulta accessibile come terrazza dalla quota superiore del terreno

Condono Edilizio (2004) N. **59**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di locali accessori + cambio di destinazione di locali accessori, presentata il 10/12/2004 con il n. 37359 di protocollo.

Nella pratica agli atti è presente solo la domanda e una documentazione fotografica, senza nessun riferimento agli estremi catastali o altre indicazioni. 01: formazione locali accessori (118,43 mq) - 02: cambio destinazione da locali accessori a locali di abitazione (151,90 mq).

Permesso di Costruire N. **10402** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di recinzioni e formazione di accessi carrai e pedonali, presentata il 19/11/2008 con il n. 35816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2009 con il n. 35816/08 di protocollo.

Riguarda tutte le recinzioni e accessi di cui risultano realizzate quelle relative alle villette a valle del compendio (non oggetto di pignoramento e proprietà di terzi) . Non sono state eseguite quelle relative al compendio in oggetto

Denuncia Inizio Attività N. **30842 (var 10402)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante alle recinzioni e accessi carrai e pedonali, presentata il 17/10/2012 con il n. 30842 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1605 (AP 11115)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica vano contatori, presentata il 14/11/2012 con il n. 34168 di protocollo.

Intervento sulla recinzione del parcheggio in via Resegone (mapp 2145) Autorizzazione Paesaggistica n 11115 del 24/09/2012)

Permesso di Costruire N. **11169**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione fabbricato accessorio interrato da adibire a box e formazione recinzione, presentata il 24/04/2013 con il n. 14083 di protocollo, rilasciata il 15/05/2013 con il n. 14083/2013 di protocollo.

L'intervento riguarda la realizzazione di un corpo di box interrato a valle del lotto mapp 2309. Dalla vista in ortofoto si evince che gli scavi erano stati iniziati ma la folta vegetazione presente non consente di valutare l'effettiva consistenza di quanto eseguito alla data odierna. - I.L. 09/10/2013

Permesso di Costruire Convenzionato N. **11258**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, di edificio esistente, modifica recinzione e formazione 2 posti auto esterni, presentata il 22/04/2013 con il n. 13679 di protocollo, rilasciata il 25/02/2014 con il n. 13679/2013 di protocollo.

La pratica edilizia configura la realizzazione di tre unità immobiliari residenziali (due al piano seminterrato e una al piano terra), senza la presenza di un collegamento verticale interno che risulta, invece, presente nello stato dei luoghi.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole zona R3 art 32: Le opere devono essere rivolte principalmente al recupero edilizio e funzionale degli edifici e al consolidamento e/o integrazione di elementi strutturali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che l'immobile è allo stato rustico e non è stato possibile accedere all'interno, non si quantifica una pratica di sanatoria risultando eventualmente più semplice, prima di iniziare opere di completamento, la rimozione di quanto non conforme ai titoli edilizi.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione delle planimetrie non congrua con lo stato dei luoghi e con il progetto edilizio agli atti

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

La variazione catastale potrebbe anche essere finalizzata alla fine dei lavori di completamento dell'immobile, nella sua configurazione finale. Il costo di tale prestazione viene ricompreso nelle voci di completamento

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

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

BENI IN MERATE VIA RESEGONE 33

## VILLA BIFAMILIARE IN COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO L

**villa bifamiliare in costruzione** a MERATE via Resegone 33, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un edificio di due piani, di cui uno seminterrato, in stato di cantiere al rustico, totalmente invaso dalla vegetazione (non è stato possibile entrare nell'immobile, stante l'impossibilità di valutare la sicurezza degli impalcati e la presenza di nidi di vespe nella vegetazione presente). La porzione seminterrata si sviluppa in una stecca lunga poco meno di 40 metri e profonda quasi 8 metri nella prima metà, nella seconda metà si allarga per altri 9 metri, con una intercapedine che gira in tutta la porzione interrata. Il fronte sud, che è fuori terra, ha una partitura a pilastri e archi con affaccio alla quota del giardino. Al piano terra la copertura diventa lastricato per tutta la larghezza e profondità, mentre la porzione retrostante fuoriesce di un piano con una copertura a due falde.

All'interno sono presenti solo alcuni divisori che non è stato possibile verificare se conformi

all'ultima pratica edilizia. L'altezza interna del piano fuori terra sembrerebbe maggiore di quanto indicato nelle pratiche edilizie ma non si possono accertare eventuali difformità sul volume complessivo non essendo stato possibile entrare.

Nella porzione più a sud dell'area esterna il fabbricato era prevista la realizzazione di un corpo autorimesse interrato di circa 170 mq per il quale erano iniziati i lavori di scavo all'epoca del rilascio dell'autorizzazione (2013) e come si vede da google maps. La folta vegetazione presente non consente di valutare quante opere sono state realizzate oltre lo scavo.

La configurazione planimetrica dell'immobile prevista nella pratica edilizia (2014) non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (2005) e lo stato dei luoghi, comunque non completo se non per una parte del perimetro e la copertura, non sembrerebbe eseguito nel piano seminterrato, se non parzialmente, e non valutabile nel piano terra, se non per posizioni di divisori non allineati con la pratica edilizia.

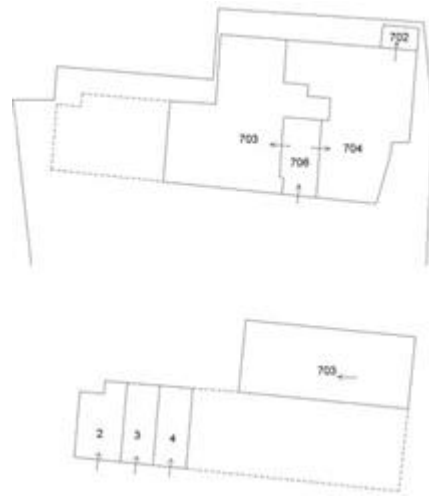
Non è compreso nel pignoramento l'u.i. identificata al Fg SAB/4 mapp 2309/702, Bene Comune Censibile (C/2) adiacente all'immobile in oggetto e con accesso dall'intercapedine in lato nord del sub 703

Identificazione catastale:

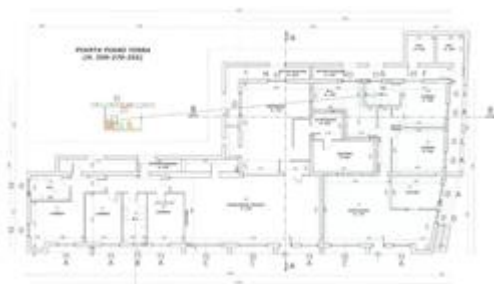
- foglio 4 particella 2309 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 2.458,33 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PS1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/12/2005 prot LC 0111664 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 4 particella 2309 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/12/2005 prot LC 0111664 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 4 particella 2309 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB4, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708
- foglio 4 particella 2309 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708
- foglio 4 particella 2309 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: via Resegone, 33, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 27/10/2005 prot LC0096708
- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2230, derivante da Frazionamento del 14/12/2009 (248881/2009) e precedente Tipo Mappale del 25/10/2005 (n 95278/2005)  
ente urbano su cui sorge il fabbricato, non compreso nel pignoramento ma pertinenza esclusiva: in Catasto Fabbricati Fg SAB/4 mapp 2309 sub 706 (BCNC)
- foglio 4 particella 2139 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: via Resegone sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 15/12/2009 prot LC0249988  
Coerenze: da nord in senso orario e in un sol corpo: mapp 2278, strada mapp 2328 e 2544, mapp 2543, 2492, 2953, 2951, 1562



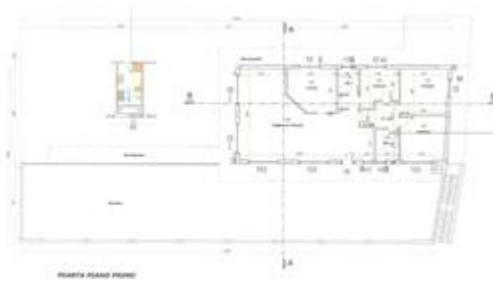
*stralcio mappa Catasto Terreni*



*Elaborato Planimetrico*



*pratica edilizia: piano seminterrato*



*pratica edilizia: piano terra*



*pratica edilizia: planimetria*



**SEZIONE A-A**

*pratica edilizia: sezione*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso dalla via Resegone, 33

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in stato di cantiere abbandonato al rustico, con le murature perimetrali parzialmente eseguite al piano terra e quasi per nulla al piano seminterrato. Sono presenti i divisori al piano terra ma le altezze viste, pur non riuscendo a misurarle, sembrerebbero incongrue rispetto agli atti censuari o edilizi visionati. Il piano seminterrato non presenta le chiusure e i disimpegni presenti a progetto. La pratica edilizia ricavava due appartamenti al piano zero (seminterrato) e uno al piano terra, mentre catastalmente sono 2 unità residenziali e 3 box (non collocati dove indicato sulla scheda catastale)

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in blocchi di laterizio con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in non presente. immobile al rustico

*infissi esterni:* non presenti

*manto di copertura:* realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in non rilevabile

*pavimentazione interna:* realizzata in non presente



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

*scale esterne:* rampe rettilinee costruite in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in pilastri / setti in cemento armato e pareti (dove presenti) in blocchi di laterizio



Degli Impianti:

*termico:* non presente







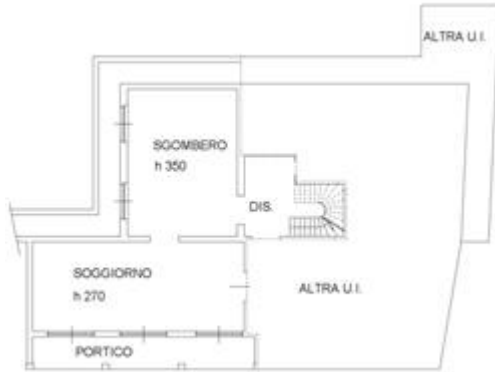
CONSISTENZA:

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

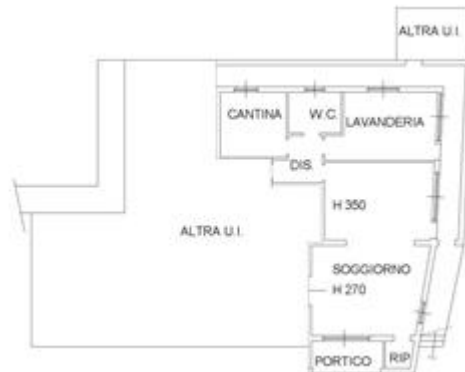
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato con affaccio esterno	272,00	x	100 %	=	272,00
piano seminterrato verso intercapedine	168,00	x	80 %	=	134,40
piano terra	168,00	x	100 %	=	168,00
terrazzo piano terra	270,00	x	25 %	=	67,50

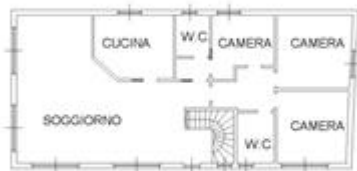
area esterna	1.905,00	x	2 %	=	38,10
<b>Totale:</b>	<b>2.783,00</b>				<b>680,00</b>



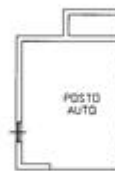
planimetria sub 703 PS1



planimetria sub 704 PS1



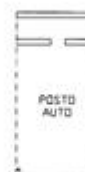
planimetria sub 706 PT



planimetria sub 2



planimetria sub 3



planimetria sub 4

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023  
 Merate alta - nuovo = 2.400 / 2.700 €/mq  
 - Borsino immobiliare  
 Abitazioni in stabili di prima fascia = 1.341 / 1.743 €/mq  
 Ville e villini = 1.119 / 1.653 €/mq  
 - Banca dati OMI 1-2023 - D4/Periferica/ZONA NORD - SARTIRANA / CASSINA / CICOGNOLA / SABBIONCELLO  
 Abitazioni civile - ottimo = 1.450 / 1.800 €/mq  
 Ville e villini - normale = 1.350 / 1.600  
 Considerato lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie visionate sarà necessario presentare una pratica edilizia (previo rilievo generale del compendio) di completamento che prevederà il pagamento di oneri concessori, da quantificarsi con l'Ufficio Tecnico.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 450,00 = **306.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 306.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 306.000,00**

BENI IN MERATE VIA RESEGONE 33

## STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO M

**strada di accesso** a MERATE via Resegone 33, della superficie commerciale di **653,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Metà del sedime stradale della stradella di accesso (larghezza totale circa 3 metri), dalla via Resegone per tutti gli immobili attestati sulla stessa, con servitù di passo pedonale e carrabile sull'altra metà della stessa (e reciproca servitù ai terzi per la propria metà). Sulla via Resegone, al di fuori della recinzione, sul mapp 2145, si trova un parcheggio di uso pubblico che rimarrà di uso comune in conformità a patti ed accordi già concordati con il Comune di Merate in relazione all'utilizzazione del parcheggio stesso.

## Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2320 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 2 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2323 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2328 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 135 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006
- foglio 4 particella 2544 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria F/1, consistenza 70 mq, indirizzo catastale: via Resegone, sc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 13/01/2006

- foglio 9 particella 2142 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Semin Arbor / 1, superficie 260, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/2002
- foglio 9 particella 2145 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, qualita/classe Semin arbor / 1, superficie 166, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/2002 pratica 20734  
Coerenze: da nord in un sol corpo: mapp.li 2327, 2322, 2351, 2326, 2324, 2325, 3077, 2141, 2144, via Resegone, 1794, 1899, 1798, 2822, 2841, 2840, 2161, 2543, 2139, 2309, 2278



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso dalla via Resegone, 33

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mezza porzione di strada di accesso, asfaltata, con cancello di accesso carraio e pedonale a ridosso della via Resegone

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in asfalto

al di sotto della media ★★☆☆☆☆





## 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
strada mapp.li 2320-2323-2328-2544-2142-21145	653,00	x	100 %	=	653,00
<b>Totale:</b>	<b>653,00</b>				<b>653,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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
L	villa bifamiliare in costruzione	680,00	0,00	306.000,00	306.000,00
M	strada di accesso	653,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>316.000,00 €</b>	<b>316.000,00 €</b>

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: **€. 316.000,00**

### 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: **€. 47.400,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 268.600,00</b>

data 10/11/2023

il tecnico incaricato  
Barbara Dell'ORO