



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. Guido CORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto Isa Giannetti

CF:GNNSIA71L47L378Q
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A
telefono: 0399921485
email: info@studiogiannettipozzi.it
PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a LA VALLETTA BRIANZA via Spiazzo 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazzo 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6), della superficie commerciale di **151,75** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione di casa trifamiliare è situata nel Comune di La Valletta Brianza all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone.

La villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) è disposta su tre piani collegati da scala interna con antistante e retrostante AREA A GIARDINO DI PERTINENZA. L'unità immobiliare è composta al PIANO TERRA da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, al PIANO PRIMO SOTTOTETTO da camera, bagno, ripostiglio e locale sgombero e al PIANO SEMINTERRATO da locale sgombero, ripostiglio, servizio igienico/lavanderia, centrale termica e ripostiglio sottoscala con PERTINENTE POSTO AUTO (Part. 283 Sub. 4) al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Si precisa che risulta necessario disimpegnare il bagno al piano terra dal soggiorno/pranzo (come indicato nella pratica edilizia).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 877 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA SPIAZZO n. 62/B, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/04/2011, prot. n. LC0075850
Superficie Catastale: Totale: 176 mq - Totale escluse aree scoperte: 166 mq. Comune di LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE. VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) - Vedi visura storica per immobile allegata.

B box singolo a LA VALLETTA BRIANZA via Spiazzo 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazzo 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6), della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' AUTORIMESSA (Part. 283 Sub. 4) è di PERTINENZA della villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) ed è posizionata al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 283 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA SPIAZZO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/10/1980, prot. n. 000000047
Superficie Catastale: Totale: 15 mq. Comune di LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE. VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) - Vedi visura storica

per immobile allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.810,00
Data della valutazione:	14/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con famiglia.
Sopralluogo in data 27.9.2023.

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**, stipulata il 31/10/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6901 di repertorio, iscritta il 11/02/2015 a Lecco ai nn. 1518/169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 87.967,89.

Importo capitale: Euro 61.069,38.

IPOTECA GIUDIZIALE a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, grava beni in Rovagnate (LC): CF sez. BAG foglio 4 mapp. 877 sub. 701 cat. A/2 vani 8 via Spiazzo n. 62/B piano S1-T-1 e mapp. 283 sub. 4 cat. C/6 mq 15 via Spiazzo piano S1 (Rif. Certificato Notarile a firma del Notaio Giordano Francesca Romana del 26.6.2023).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2011 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn.

162567/40469 di repertorio, iscritta il 14/06/2011 a Lecco ai nn. 8631/1577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 255.000,00.

Importo capitale: Euro 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA VOLONTARIA a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Rovagnate (LC): CF sez. BAG foglio 4 mapp. 877 sub. 701 cat. A/2 vani 8 via Spiazzo n. 62/B piano S1-T-1, mapp. 283 sub. 4 cat. C/6 mq 15 via Spiazzo piano S1 e CT foglio 9 mapp. 877 ente urbano are 02.00 (Rif. Certificato Notarile a firma del Notaio Giordano Francesca Romana del 26.6.2023).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE ai nn. 1048/2023 di repertorio, trascritta il 05/06/2023 a Lecco ai nn. 8261/6220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, grava beni in La Valletta Brinza (LC) sez. Rovagnate: CF sez. BAG foglio 4 mapp. 877 sub. 701 cat. A/2 e mapp. 283 sub. 4 cat. C/6.

sentenza di fallimento, stipulata il 31/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 145 di repertorio, trascritta il 22/02/2021 a Lecco ai nn. 2418/1778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, grava beni in La Valletta Brinza (LC) sez. Rovagnate: CF sez. BAG foglio 4 mapp. 877 sul 701 cat. A/2 vani 8 via Spiazzo n. 62/B piano S-T-1 e mapp. 283 sub. 4 cat. C/6 mq 15 via Spiazzo piano S1 (Rif. Certificato Notarile a firma del Notaio Giordano Francesca Romana del 26.6.2023). Rif. Fallimento 143/2020 - Tribunale di Monza - Curatore Fallimentare RIBIS NICOLA.

pignoramento, stipulata il 13/05/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1587 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Lecco ai nn. 6460/4644 , a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della proprietà *** DATO OSCURATO *** , grava beni in Rovagnate (LC): CF sez. BAG foglio 4 map. 877 sub. 701 cat. A/2 vani 8 via Spiazzo n. 62/B piano S1-T-1, mapp. 283 sub. 4 cat. C/6 mq 15 via Spiazzo n. 60 piano S1 e CT foglio 9 mapp. 877 ente urbano are 02.00 (Rif. Certificato Notarile a firma del Notaio Giordano Francesca Romana del 26.6.2023).

pignoramento, stipulata il 12/12/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 4863 di repertorio, trascritta il 24/12/2014 a Lecco ai nn. 14132/10616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, grava beni in Rovagnate (LC): CF sez. BAG foglio 4 mapp. 877 sub. 701 cat. A/2 vani 8 via Spiazzo n. 62/B, mapp. 283 sub. 4 cat. C/6 mq 15 e CT foglio 9 mapp 877 (Rif. Certificato Notarile a firma del Notaio Giordano Francesca Romana del 26.6.2023).

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

Ulteriori avvertenze:

Coerenze in senso orario: - della porzione di villetta a schiera centrale ed adiacenti aree a giardino in corpo: via Spiazzo, particella 878 e particella 283; - dell'autorimessa: andito comune di manovra, proprietà di terzi, terrapieno e proprietà di terzi.

Si precisa che la proprietà durante il sopralluogo ha dichiarato che non è stato nominato un amministratore per la porzione di casa trifamiliare (rif. Part. 877 Sub. 701). Per l'attiguo complesso condominiale in cui è inserita l'autorimessa (Part. 283 Sub. 4) si precisa che l'amministratore è recentemente deceduto e non è stato possibile recuperare le relative spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di ISTITUZIONE DI TRUST (dal 23/11/2011), con atto stipulato il 23/11/2011 a firma di Notaio CHIODI DAELLI ENRICO ai nn. 179048/39773 di repertorio, trascritto il 25/11/2011 a Lecco ai nn. 16882/11520 e 16883/11521.

ISTITUZIONE DI TRUST con cui *** DATO OSCURATO *** trasferisce in piena proprietà, al *** DATO OSCURATO *** , i seguenti beni immobili e diritti reali: in Comune di Rovagnate nel complesso immobiliare denominato Comparto H la QUOTA DI UN MEZZO di PORZIONE DI CASA TRIFAMILIARE costituita da appartamento disposto su due piani, terra e primo sottotetto oltre piano primo sottostrada, tutti collegati tra loro a mezzo scala interna, con ANTISTANTE e RETROSTANTE AREA A GIARDINO DI PERTINENZA, composta di soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno a PIANO TERRA, camera, ripostiglio, locale sgombero e bagno a PIANO PRIMO e locale sgombero, ripostiglio, bagno/lavanderia e centrale termica a PIANO PRIMO SOTTOSTRADA con PERTINENTE POSTO AUTO a piano seminterrato contraddistinto con il numero interno 24. Dette unità immobiliari sono correttamente intestate e censite come segue: al catasto fabbricati: - Sez. BAG, foglio 4, mappale 877 sub. 701, Via Spiazzo n .62/B, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 8, R.C. Euro 785,01; - Sez. BAG, foglio 4, mappale 283 sub. 4, Via Spiazzo, piano INT, categoria C/6, classe 2, metri quadri 15, R.C. Euro 52,68; - al catasto terreni in partita 1: foglio 9, mappale 877, ente urbano, di ettari 00.02.00. COERENZE in senso orario: - dell' APPARTAMENTO e GIARDINO in corpo: mappale 1263, unità immobiliare di terzi, mappale 263, altra unità immobiliare di terzi; - del POSTO AUTO: andito comune, posto auto di terzi n. 23, enti comuni, posto auto di terzi n. 25.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Compravendita (dal 10/02/1995 fino al 23/11/2011), con atto stipulato il 10/02/1995 a firma di Notaio RICCARDO IVALDI ai nn. 112119/5411 di repertorio, trascritto il 03/03/1995 a Lecco ai nn. 2607/1834 .

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** cede e vende a *** DATO OSCURATO *** che accettano ed acquistano congiuntamente ed in parti uguali fra loro, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni del complesso immobiliare posto in Comune di ROVAGNATE (Como) Sezione Censuaria di Bagaggera, con accesso dalla via Spiazzo denominato COMPARTO H le seguenti porzioni immobiliari: - PORZIONE DI CASETTA TRIFAMILIARE ad uso civile abitazione costituita da un appartamento di tre vani e servizi al PIANO TERRENO con soprastante area di SOTTOTETTO, sottostante CANTINATO ed adiacenti AREE A GIARDINO e con annesso un POSTO AUTO (interno 24) posto nell' attiguo complesso condominiale. L'appartamento, sottotetto, cantina ed aree a giardino suddetti non sono ancora censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di

detto Comune al quale sono stati denunciati con scheda presentata in data 29 aprile 1983 n. 14 di protocollo ma riportati nella partita n. 1000030 come segue: cat.A/2 classe 3 vani 8 mentre il posto auto è distinto nel precitato N.C.E.U. partita n. 380 Sez. Rovagnate, foglio 4 col mappale 283 subalterno 4 via Spiazzo di Bagaggera (piano INT) cat. C/6 - classe 2 - mq 15. CONFINI della porzione di casetta ed adiacenti aree a giardino in unico corpo ed in contorno da nord ad ovest: la via Spiazzo, proprietà Villa o aventi causa, proprietà di terzi e proprietà De Francis Emanuela o aventi causa. Confini del posto auto in contorno da nord ad ovest: parti comuni, posto auto n. 25, la zona di disimpegno comune e posto auto n. 23.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **477/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edifici plurifamiliari ad uso civile abitazione, rilasciata il 04/03/1981.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983.

Autorizzazione Edilizia N. **116/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione finestrini nel sottotetto agli edifici di cui alla C.E. n. 477 nel sub H nel P.L. del Gelso, rilasciata il 30/06/1983.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983.

Autorizzazione Edilizia N. **117/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione piano seminterrato con formazione garage e accesso alla Concessione Edilizia n. 477 del 4.3.1981, rilasciata il 30/06/1983.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di LA VALLETTA BRIANZA - Piano delle Regole - Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva - Art. 4.5 - Descrizione: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione rada, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere rado, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente. Edificazione: L' edificazione è consentita mediante permesso di costruire o titolo equivalente ed anche a permesso di costruire convenzionato. Destinazioni d'uso: - Prevalente: residenziale; - Compatibile: negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, servizi sociali, sedi di associazione, artigianato di servizio con tipologia omogenea al tessuto edilizio residenziale e purché non creino fumi, odori e rumori molesti, attività agricole nel TUC come definite dalle presenti norme. Prescrizioni particolari: La volumetria per le destinazioni compatibili, non può superare il 50% della volumetria edificabile o edificata per ogni singolo lotto. Nei lotti saturi sono ammessi ampliamenti e integrazioni delle esigenze tecnologiche, igieniche e funzionali, per una volumetria fino ad un massimo di 150 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

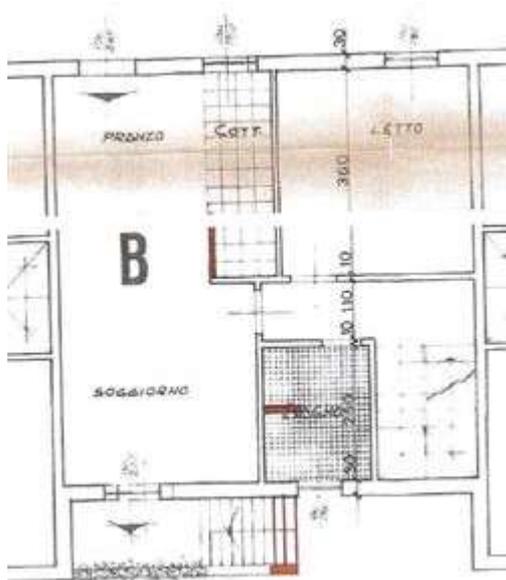
Sono state rilevate le seguenti difformità: - come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 27.9.2023); - diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne

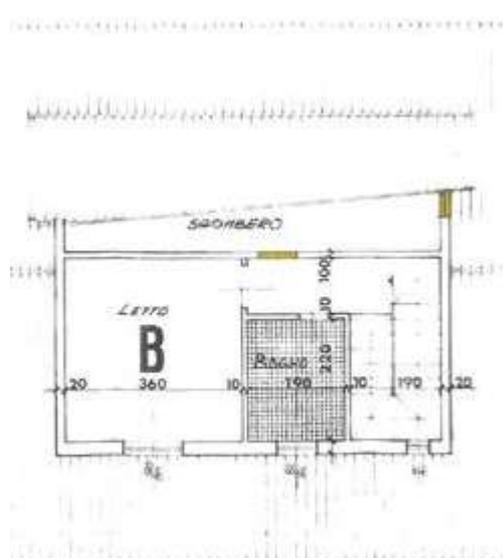
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato): €2.000,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 877 Sub. 701 (A/2)



C.E. 477/1981 e successive varianti A.E. 116/1983 e A.E. 117/1983: Pianta piano terra



C.E. 477/1981 e successive varianti A.E. 116/1983 e A.E. 117/1983: Pianta piano primo sottotetto

La porzione di casa trifamiliare è situata nel Comune di La Valletta Brianza all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.

La villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) è disposta su tre piani collegati da scala interna con antistante e retrostante AREA A GIARDINO DI PERTINENZA. L'unità immobiliare è composta al PIANO TERRA da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, al PIANO PRIMO SOTTOTETTO da camera, bagno, ripostiglio e locale sgombero e al PIANO SEMINTERRATO da locale sgombero, ripostiglio, servizio igienico/lavanderia, centrale termica e ripostiglio sottoscala con PERTINENTE POSTO AUTO (Part. 283 Sub. 4) al piano seminterrato nell'attiguo complesso condominiale.

Si precisa che risulta necessario disimpegnare il bagno al piano terra dal soggiorno/pranzo (come indicato nella pratica edilizia).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 877 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA SPIAZZO n. 62/B, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/04/2011, prot. n. LC0075850
Superficie Catastale: Totale: 176 mq - Totale escluse aree scoperte: 166 mq. Comune di LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE. VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) - Vedi visura storica per immobile allegata.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/agricola boschiva. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LA VALLETTA BRIANZA (Lecco) in via Spiazzo 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazzo 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6)



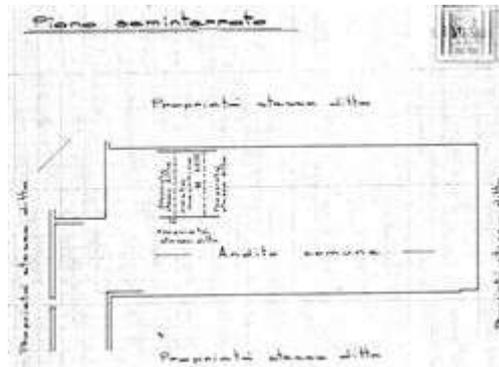
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di LA VALLETTA BRIANZA (Lecco) Piano delle Regole: Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva



ESTRATTO MAPPA: Comune di LA VALLETTA BRIANZA/B Sezione ROVAGNATE, Foglio 9, Particella 877



SCHEDA CATASTALE: Comune LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE, Foglio BAG/4, Particella 877 Subalterno 701 (A/2)



SCHEDA CATASTALE: Comune LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE, Foglio BAG/4, Particella 283 Subalterno 4 (C/6)

SERVIZI

spazi verde

eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,7 km Olgiate M.

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di casa trifamiliare è situata nel Comune di La Valletta Brianza all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.

La villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) è disposta su tre piani collegati da scala interna con

antistante e retrostante AREA A GIARDINO DI PERTINENZA. L'unità immobiliare è composta al PIANO TERRA da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, al PIANO PRIMO SOTTOTETTO da camera, bagno, ripostiglio e locale sgombero e al PIANO SEMINTERRATO da locale sgombero, ripostiglio, servizio igienico/lavanderia, centrale termica e ripostiglio sottoscala con PERTINENTE POSTO AUTO (Part. 283 Sub. 4) al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Si precisa che risulta necessario disimpegnare il bagno al piano terra dal soggiorno/pranzo (come indicato nella pratica edilizia).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro realizzati in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno/legno e vetro

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

nella media 

rivestimento interno: posto in zona cottura e bagni realizzato in piastrelle

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare



idrico: sottotraccia conformità: da verificare



termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata nella centrale termica al piano seminterrato come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata.





Prospetto sud-ovest su via Spiazzo - ingresso via Spiazzo n. 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazzo 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6)



Prospetto sud-ovest su via Spiazzo - ingresso n. 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Prospetto sud-ovest (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Prospetto nord-est ed area esterna (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Prospetto nord-est ed area esterna (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



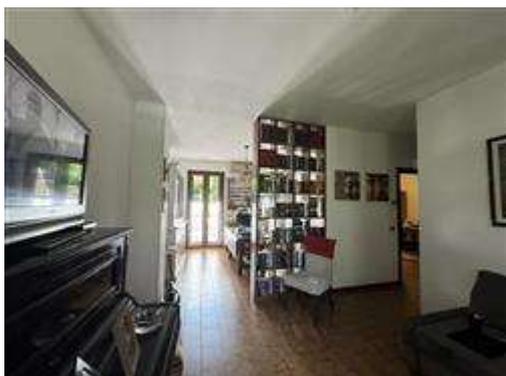
Prospetto nord-est ed area esterna (Part. 877 Sub. 701 - A/2)

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
Piano terra - Residenziale (Part. 877 Sub. 701)	63,00	x	100 %	=	63,00
Area a giardino di pertinenza piano terra (Part. 877 Sub. 701) Rif. Superficie catastale	100,00	x	10 %	=	10,00
Piano primo sottotetto - Residenziale (Part. 877 Sub. 701)	31,50	x	100 %	=	31,50
Piano primo sottotetto - Locali accessori (Part. 877 Sub. 701)	31,50	x	50 %	=	15,75
Piano seminterrato (Part. 877 Sub. 701)	63,00	x	50 %	=	31,50
Totale:	289,00				151,75



Piano terra (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



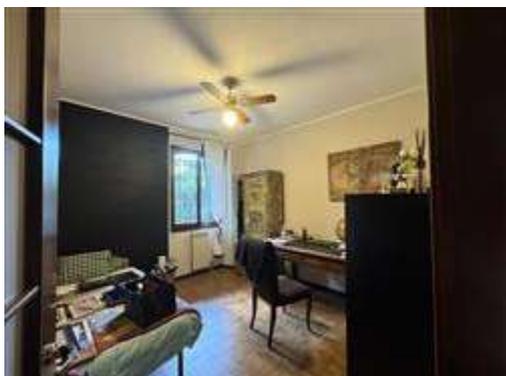
Piano terra (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Piano terra (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Piano terra (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Piano terra (Part. 877 Sub. 701 - A/2)



Piano primo sottotetto (Part. 877 Sub. 701 - A/2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 190.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 95.000,00

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA SPIAZZO 62/B (PART. 877 SUB. 701 - A/2) E
VIA SPIAZZO 60 (PART. 283 SUB. 4 - C/6)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LA VALLETTA BRIANZA via Spiazso 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazso 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6), della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' AUTORIMESSA (Part. 283 Sub. 4) è di PERTINENZA della villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) ed è posizionata al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 283 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA SPIAZZO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/10/1980, prot. n. 000000047

Superficie Catastale: Totale: 15 mq. Comune di LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE. VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) - Vedi visura storica per immobile allegata.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/agricola boschiva. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LA VALLETTA BRIANZA (Lecco) in via Spiazso 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazso 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6)



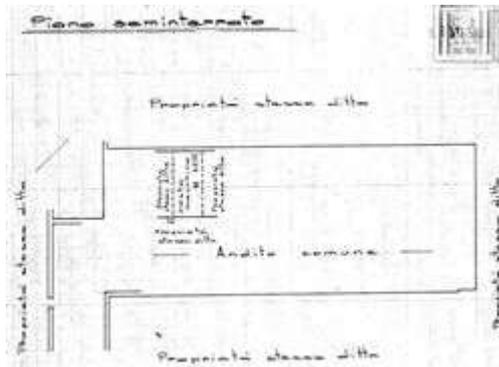
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di LA VALLETTA BRIANZA (Lecco) Piano delle Regole: Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva



ESTRATTO MAPPA: Comune di LA VALLETTA BRIANZA/B Sezione ROVAGNATE, Foglio 9, Particella 877



SCHEDA CATASTALE: Comune LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE, Foglio BAG/4, Particella 877 Subalterno 701 (A/2)



SCHEDA CATASTALE: Comune LA VALLETTA BRIANZA Sezione ROVAGNATE, Foglio BAG/4, Particella 283 Subalterno 4 (C/6)

SERVIZI

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,7 km Olgiate M.

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' AUTORIMESSA (Part. 283 Sub. 4) è di PERTINENZA della villetta a schiera centrale (Part. 877 Sub. 701) ed è posizionata al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente realizzati in metallo al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media



Prospetto sud-ovest su via Spiazzo - ingresso via Spiazzo n. 62/B (Part. 877 Sub. 701 - A/2) e via Spiazzo 60 (Part. 283 Sub. 4 - C/6)



Autorimessa - Part. 283 Sub. 4 - C/6



Autorimessa - Part. 283 Sub. 4 - C/6



Autorimessa - Part. 283 Sub. 4 - C/6

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
Autorimessa (Part. 283 Sub. 4)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Autorimessa - Part. 283 Sub. 4 - C/6



Autorimessa - Part. 283 Sub. 4 - C/6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare La Valletta Brianza, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	151,75	0,00	190.000,00	95.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	7.500,00
				205.000,00 €	102.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **98.600,00**

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: €. **14.790,00**

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: €. **83.810,00**

data 14/11/2023

il tecnico incaricato
Architetto Isa Giannetti