



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 102/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. FRANCESCA SPANDRI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

CF:MLNMRC73E11E507F

con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

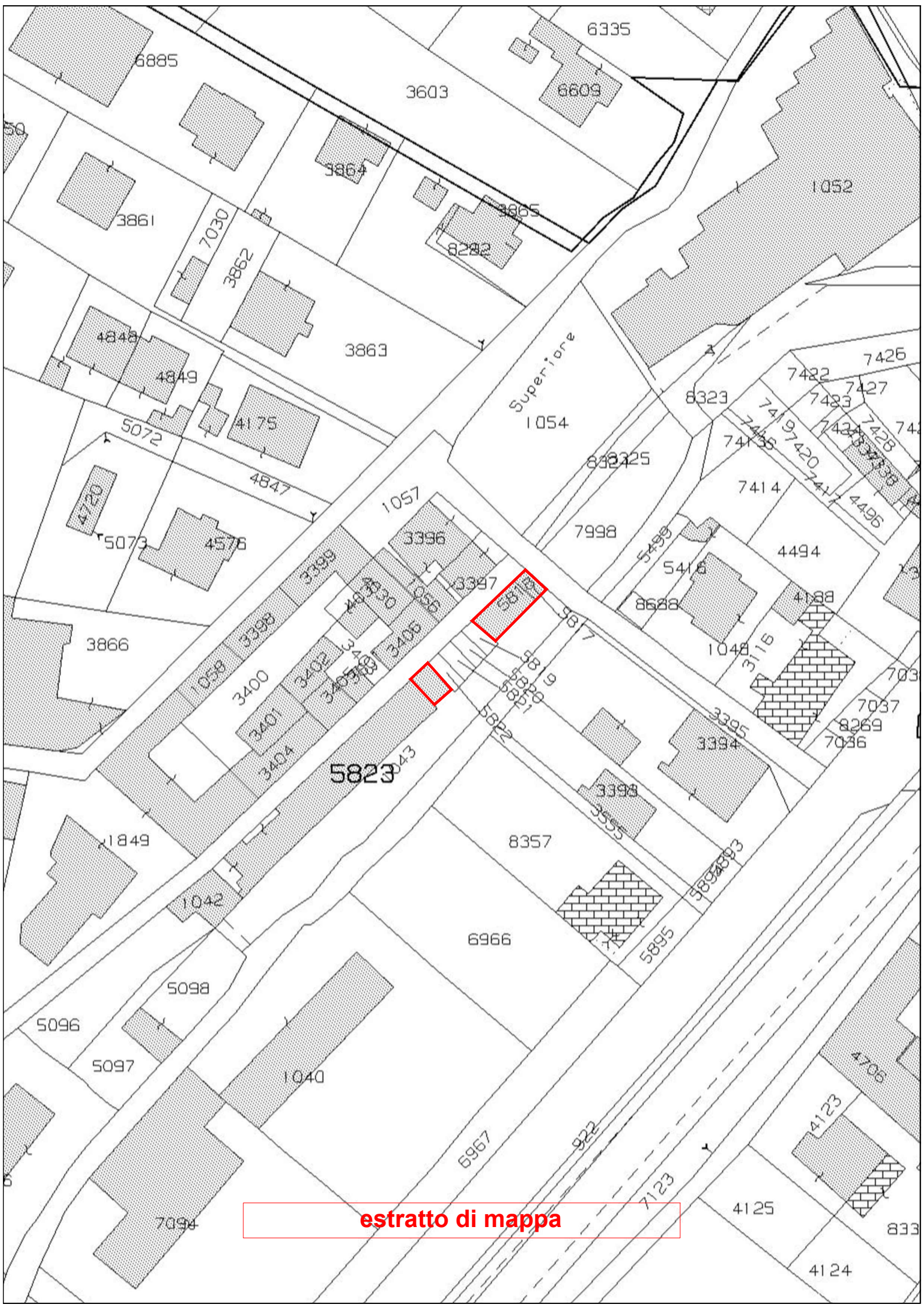
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





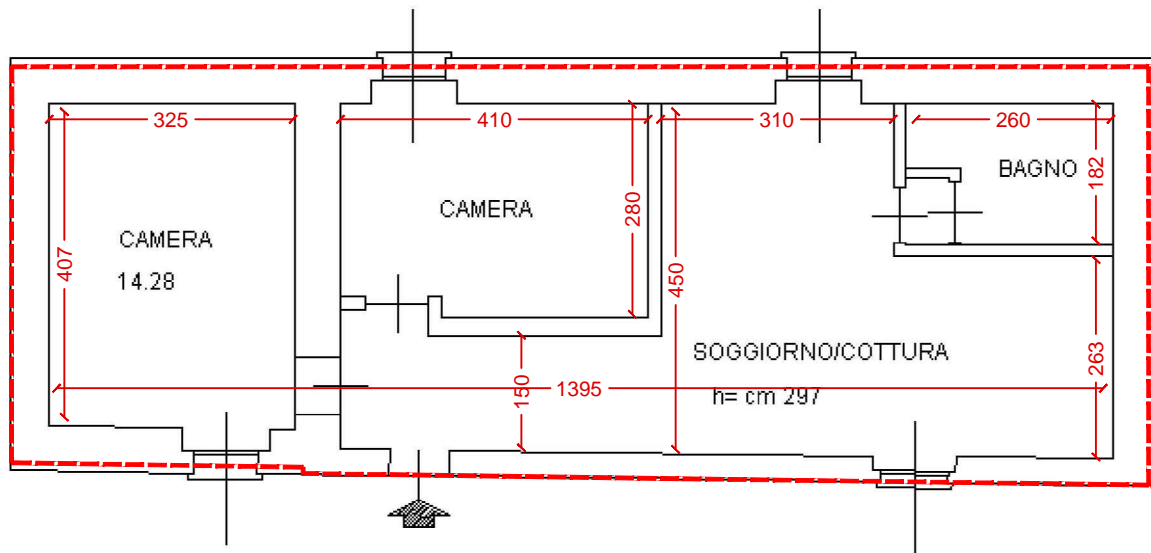
ortofoto satellitare





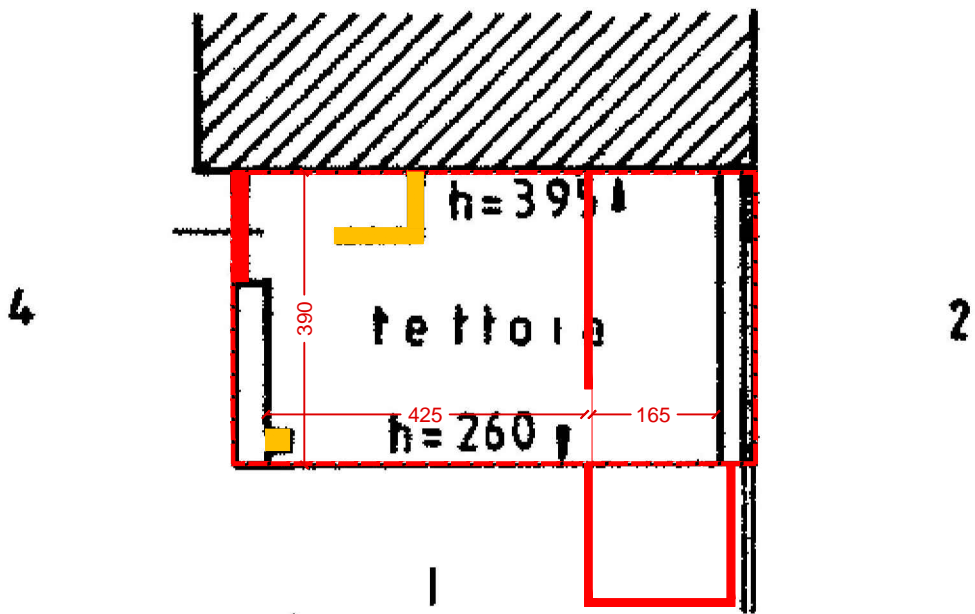
estratto di mappa

## PIANTA PIANO TERRA



**estratto scheda catastale**

3



estratto scheda catastale

1060



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata in Via Molini 22 è ubicata al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione, situato in zona periferica, ma poco distante dal centro del Comune di Valmadrera.

L'accesso avviene da strada privata sulla quale la proprietà gode di diritto di transito.

L'appartamento di tipo economico, è composto da: ingresso, due camere, soggiorno con angolo cottura dal quale si accede direttamente al servizio.

Le finiture dell'appartamento sono molto datate ed essenziali, gli impianti sono molto carenti e lo stato di manutenzione dell'immobile è insufficiente.

Le murature perimetrali del fabbricato sono interessate da rilevanti fenomeni di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5817-5818 sub. 501-501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Molini 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via Molini, corte comune al mapp. 1043, mapp. 5821 ex canale di scarico.

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118592 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42525.1/2014); In precedenza foglio 16 particella 1036 sub. 20 A/3 classe 3 di vani 4 rendita € 309,87: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052754 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15285.1/2011); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2009 Pratica n. LC0088483 in atti dal 16/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4775.1/2009); - VARIAZIONE del 16/05/2008 Pratica n. LC0090078 in atti dal 16/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4004.1/2008); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/2004 Pratica n. LC0200850 in atti dal 04/12/2007 INS.RIS.R1 SU DV.AUT.TR. N.8317.1/2004 (n. 10214.1/2007); - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/11/1985 Pratica n. LC0073591 in atti dal 30/06/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 538.1/1985). Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**B** tettoia a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

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

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

Tettoia aperta di buone dimensioni, con porzione chiusa adibita a ripostiglio.

Per conformazione può ospitare comodamente un'auto ed una motocicletta

Struttura della copertura in legno in buone condizioni.

La tettoia affaccia sul terreno (non pignorato) ed è pertanto accessibile solo dalla strada; qualora il terreno non venga pignorato occorrerà ripristinare l'accesso demolendo una porzione di muratura (costi computati al punto 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5823 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: mappale 5820, corte comune al mapp. 1043, mappale 5823, ex canale di scarico

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118594 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42527.1/2014).

Precedentemente foglio 16 particella 1036 sub. 19 cat. C/2 classe 1 di mq. 24 rendita € 68,17: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052461 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15012.1/2011); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 12/04/1990 in atti dal 02/12/1999 P.S.ART.14-L.449/97-UNITA`AFFERENTE-IST.N.1137/92 (n. 30/1990).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

**C** terreno di pertinenza - NON PIGNORATO a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Terreno di pertinenza posto tra l'appartamento e la tettoia, in parte a prato, in parte pavimentato.

Sul terreno è presente cancello carraio scorrevole che consente l'accesso alla tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5819 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5820 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5821 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 -

fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5822 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Presenta una forma regolare, rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>209,50 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>€. 32.600,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 27.700,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>29/11/2023</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Occupato dai debitori con tre figlie minorenni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2008 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn.

---



70777/10768 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 a Lecco ai nn. 12324/2613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili NCEU fg. 16 mapp. 1036 subb. 19 - 20

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

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 14/07/2023 a Lecco ai nn. 10871/8272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/08/2013 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 30/09/2013 a Lecco ai nn. 11006/8067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili NCEU fg. 16 mapp. 1036 subb. 19 - 20

#### 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:

Da visura catastale per nominativo gli esecutati, oltre agli immobili di cui ai corpi A e B, risultano intestatari dei seguenti immobili NON PIGNORATI: in comune di Valmadrera Catasto Terreni:

- foglio 9 particella 5819 fabbricato rurale di mq. 25

- foglio 9 particella 5820 fabbricato rurale di mq. 25

- foglio 9 particella 5821 fabbricato rurale di mq. 25

- foglio 9 particella 5822 fabbricato rurale di mq. 25

derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019 Pratica n. LC0020866 in atti dal 18/03/2019 (n. 4446.1/2019).

Tali immobili sono in realtà aree, come indicato anche nell'atto di provenienza:

- relativamente all'appartamento al foglio 16 mapp. 1036 sub. 20 (ora foglio 16 mapp. 5017 sub. 501 graffato al mapp. 5018 sub. 501): "...Detta porzione di fabbricato risulta distinta anche al Catasto Terreni, al foglio logico 9, con i mappali 5819 (fabbricato rurale di are 0.25) e 5820 (fabbricato rurale di are 0.25)".

- relativamente alla tettoia al foglio 16 mapp. 1036 sub. 19 (ora foglio 16 mapp. 5023 sub. 501): "...Detta porzione di fabbricato risulta distinta anche al Catasto Terreni, al foglio logico 9, con i mappali 5821 (fabbricato rurale di are 0.25) e 5822 (fabbricato rurale di are 0.25)".

Le quattro particelle costituiscono pertinenza sostanziale ai beni principali pignorati.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 70776/10767 di repertorio, trascritto il 22/07/2008 a Lecco ai nn. 12323/8031.

Il titolo è riferito solamente a immobili NCEU fg. 16 mapp. 1036 subb. 19 - 20.

Servitù di accesso e scarico pedonale e carrale a favore dei beni acquistati ed a carico del mapp. 1043 stipulata con atto del Notaio Francesco Brini in data 03/02/2006 rep. 57343/14431, trascritto a Lecco il 23/02/2006 ai nn. 3573/2271.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 20/07/2000 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 20/07/2000 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 814 di repertorio, trascritto il 02/08/2000 a Lecco ai nn. 10266/6826.

Il titolo è riferito solamente a immobili NCEU fg. 16 mapp. 1036 subb. 19 e prot. 538/1 anno 1985

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata (dal 14/07/2004 fino al 16/07/2008), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12792 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a Lecco ai nn. 12378/8317.

Il titolo è riferito solamente a immobili NCEU fg. 16 mapp. 1036 subb. 19 - 20

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

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

Comunicazione art. 26 L. 47/1985 N. --, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di spostamento e rifacimento divisori interni, presentata il 03/06/1988 con il n. 5666 di protocollo.

Presentata il 31/05/1988, protocollata il 03/06/1988

DIA N. **66/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne al piano terra, presentata il 03/04/2008 con il n. 7996 di protocollo.

Registro DIA n. 79

Concessione Edilizia N. **165/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione cancello carraio, rete metallica e piantane, rilasciata il 05/02/1992.

Eseguito in parziale difformità dalla C.E.

Concessione Edilizia N. **59/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di un tavolato nel fabbricato esistente, rilasciata il 31/10/1989.

Il titolo è riferito solamente a tettoia.

Lavori non eseguiti o eseguiti in difformità dalla C.E.

Concessione Edilizia N. **93/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di un cancello e di una duna all'ingresso del cortile, rilasciata il 03/11/1992.

Il titolo è riferito solamente a cancello sul viale - NON RIGUARDA I BENI OGGETTO DI STIMA.

Sul viale di altra proprietà, fondo servente su cui vi è servitù di transito.

Concessione Edilizia N. **41/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificazione di un balcone a piano primo, rilasciata il 18/03/1994.

Il titolo è riferito solamente a balcone al piano superiore - NON RIGUARDA I BENI OGGETTO DI STIMA.

Affaccia sul terreno di pertinenza, attualmente il balcone è pericolante

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1: ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva: 1,30 mc/mq. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 N.T.A. del P.G.T.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente l'antibagno; la porzione di recinzione lungo il fabbricato sconfina sul viale di accesso di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formazione di antibagno come rappresentato nella pratica edilizia e scheda catastale; rimozione porzione di recinzione e cancelletto pedonale.

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

Costi di regolarizzazione:

- posa di porta battente e tamponamenti in cartongesso: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una porzione di tettoia è evidentemente abusiva e sconfina sui mappali al C.T. non pignorati. Inoltre a causa del mancato pignoramento dei terreni la tettoia non è accessibile, occorre ripristinare l'apertura sul viale di accesso, ora chiusa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione porzione di tettoia

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione, smaltimento macerie formazione nuova porta dal viale di accesso: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tettoia

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre regolarizzare amministrativamente le difformità agli altri punti. La tettoia ha divisioni interne difformi dal progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA 1000

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato: €1.300,00
- sanzione comunale: €1.032,00
- diritti di segreteria, varie ed eventuali: €168,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e tettoia



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova scheda con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato: €250,00
- diritti catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tettoia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALMADRERA VIA MOLINI 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata in Via Molini 22 è ubicata al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione, situato in zona periferica, ma poco distante dal centro del Comune di Valmadrera.

L'accesso avviene da strada privata sulla quale la proprietà gode di diritto di transito.

L'appartamento di tipo economico, è composto da: ingresso, due camere, soggiorno con angolo cottura dal quale si accede direttamente al servizio.

Le finiture dell'appartamento sono molto datate ed essenziali, gli impianti sono molto carenti e lo stato di manutenzione dell'immobile è insufficiente.

Le murature perimetrali del fabbricato sono interessate da rilevanti fenomeni di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5817-5818 sub. 501-501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Molini 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in

visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via Molini, corte comune al mapp. 1043, mapp. 5821 ex canale di scarico.

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118592 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42525.1/2014); In precedenza foglio 16 particella 1036 sub. 20 A/3 classe 3 di vani 4 rendita € 309,87: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052754 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15285.1/2011); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2009 Pratica n. LC0088483 in atti dal 16/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4775.1/2009); - VARIAZIONE del 16/05/2008 Pratica n. LC0090078 in atti dal 16/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4004.1/2008); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/2004 Pratica n. LC0200850 in atti dal 04/12/2007 INS.RIS.R1 SU DV.AUT.TR. N.8317.1/2004 (n. 10214.1/2007); - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/11/1985 Pratica n. LC0073591 in atti dal 30/06/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 538.1/1985). Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



*ingresso all'appartamento*



*soggiorno*



*soggiorno*



*camera 1*



*camera 2*



*bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco, Monti del Triangolo Lariano.



*Via Molini*



*parcheggio pubblico*



*fabricato dal ponticello*



*recinzione dell'area pertinenziale*





il Rio Torto dal ponticello



il fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La dotazione impiantistica non è adeguata ai moderni standard abitativi e nessuno degli impianti è conforme alla vigente normativa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano e distribuzione a radiatori; la caldaia è guasta, al momento l'impianto è fuori uso.

All'ingresso è presente una stufa a legna.

L'impianto elettrico, sottotraccia è da rivedere.

L'impianto idrosanitario appare in condizioni sufficienti.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: scorrevole realizzato in ferro con listelli in legno con apertura manuale



*infissi esterni*: anta battente realizzati in PVC



*infissi interni*: porta battente realizzati in legno tamburato



*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente



*pareti esterne*: costruite in pietrame e mattoni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. ovunque importanti fenomeni di umidità di risalita



*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica



*plafoni*: realizzati in vari



*portone di ingresso*: anta battente realizzato in legno







danni alla copertura comune



area esterna (NON PIGNORATA)

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  |
|-------------------------------|----------|-----------|--------------|---|--------|---|--------------|
| 5817/701<br>appartamento P.T. | graffato | 5818/701: | 82,50        | x | 100 %  | = | 82,50        |
| <b>Totale:</b>                |          |           | <b>82,50</b> |   |        |   | <b>82,50</b> |

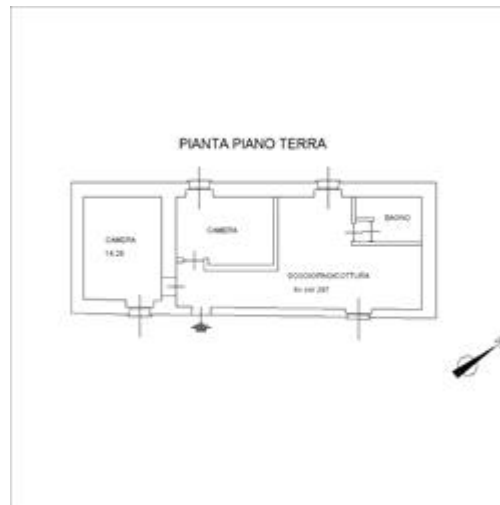


ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale





estratto scheda catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2023

Fonte di informazione: internet - portale vendite pubbliche

Descrizione: trilocale piano 2 in casa di vecchia costruzione - vetusto abitabile - umidità e infiltrazioni

Indirizzo: Valmadrera Via Roma 25

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.850,00 pari a 226,90 Euro/mq

Valore Ctu: 63.700,00 pari a: 403,16 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.800,00 pari a: 302,53 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2023

Fonte di informazione: internet - portale vendite pubbliche

Descrizione: bilocale piano 1 in casa di vecchia costruzione con box - vetusto abitabile

Indirizzo: Valmadrera Via G. Parini 9

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 28.500,00 pari a 385,14 Euro/mq  
Valore Ctu: 44.714,00 pari a: 604,24 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 513,51 Euro/mq  
Distanza: 800.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/11/2023  
Fonte di informazione: internet - Idealista  
Descrizione: trilocale piano 2 in casa di vecchia costruzione - vetusto abitabile  
Indirizzo: Valmadrera Via Molini  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 545,45 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/11/2023  
Fonte di informazione: internet - Idealista  
Descrizione: mansarda plurilocale in casa di vecchia costruzione - vetusto abitabile - umidità e infiltrazioni  
Indirizzo: Valmadrera Via Molini 21  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 400,00 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le gravi crisi internazionali in corso provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari.

La situazione in alcuni paesi alle porte del capoluogo è generalmente peggiore rispetto alle aree più pregiate della provincia; persistono valori piuttosto bassi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2023, in Comune di VALMADRERA, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900 – 1.150 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di VALMADRERA,

per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 800 – 1.200 €/mq. Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT in Comune di VALMADRERA, la quotazione media è di € 1.091/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati il contesto di tipo popolare, in zona semicentrale vicina ai principali servizi, lo conservativo pessimo.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 500,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento, opportunamente ridotto per gli spazi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,50 x 500,00 = **41.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.250,00**

BENI IN VALMADRERA VIA MOLINI 22

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

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

Tettoia aperta di buone dimensioni, con porzione chiusa adibita a ripostiglio.

Per conformazione può ospitare comodamente un'auto ed una motocicletta

Struttura della copertura in legno in buone condizioni.

La tettoia affaccia sul terreno (non pignorato) ed è pertanto accessibile solo dalla strada; qualora il terrenon non venga pignorato occorrerà ripristinare l'accesso demolendo una porzione di muratura (costi computati al punto 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5823 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: mappale 5820, corte comune al mapp. 1043, mappale 5823, ex canale di scarico

In precedenza derivante da: - Variazione del 28/11/2014 Pratica n. LC0118594 in atti dal 28/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42527.1/2014).

Precedentemente foglio 16 particella 1036 sub. 19 cat. C/2 classe 1 di mq. 24 rendita € 68,17:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. LC0052461 in atti dal

04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15012.1/2011); - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 12/04/1990 in atti dal 02/12/1999 P.S.ART.14-L.449/97-UNITA`AFFERENTE-IST.N.1137/92 (n. 30/1990).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



*cancello carraio (su area NON PIGNORATA)*



*tettoia*



*tettoia e porzione di area (NON PIGNORATA)*



*porzione di tettoia chiusa*



*porzione di tettoia chiusa (su sedime NON PIGNORATO)*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco, Monti del Triangolo Lariano.





*Via Molini*



*parcheggio pubblico*



*fabbricato dal ponticello*



*recinzione dell'area pertinenziale*



*il Rio Torto dal ponticello*



*il fabbricato*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente nella media ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media ★★☆☆☆☆

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

Delle Strutture:

*copertura:* falda unica costruita in legno al di sopra 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*

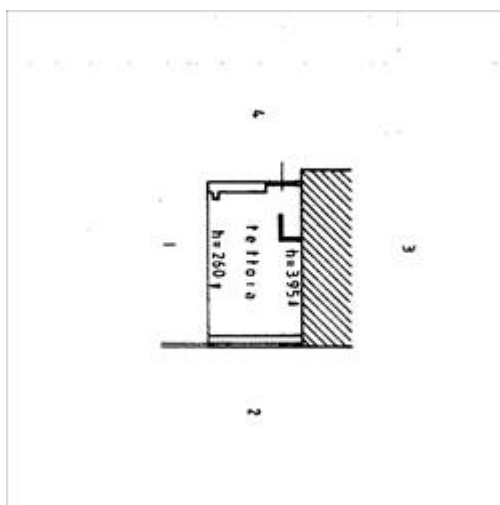
| descrizione            | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| 5823/701: Tettoia P.T. | 27,00        | x | 100 %  | = | 27,00        |
| <b>Totale:</b>         | <b>27,00</b> |   |        |   | <b>27,00</b> |



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



estratto scheda catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 250,00 = **6.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

BENI IN VALMADRERA VIA MOLINI 22

## TERRENO DI PERTINENZA - NON PIGNORATO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno di pertinenza - NON PIGNORATO** a VALMADRERA Via Molini 22, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Terreno di pertinenza posto tra l'appartamento e la tettoia, in parte a prato, in parte pavimentato.

Sul terreno è presente cancello carraio scorrevole che consente l'accesso alla tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5819 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019



Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5820 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5821 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

- foglio 9 particella 5822 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019

Coerenze: in corpo 5819 - 5820 - 5821 - 5822: vecchio canale prosciugato al mapp. 8137 - fabbricato al mapp. 5818 - viale al mapp. 1043 - tettoia al mapp. 5823/501

Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Presenta una forma regolare, rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



area esterna NON PIGNORATA



area esterna NON PIGNORATA



area esterna NON PIGNORATA



area esterna NON PIGNORATA





*tettoia pericolante*



*recinzione su strada di accesso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco, Monti del Triangolo Lariano.



*Via Molini*



*parcheggio pubblico*



*fabricato dal ponticello*



*recinzione dell'area pertinenziale*



il Rio Torto dal ponticello



il fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno di pertinenza ai mapp. 5819 - 5820 - 5821 - 5822 - NON PIGNORATI | 100,00        | x | 100 %  | = | 100,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>100,00</b> |   |        |   | <b>100,00</b> |



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 50,00 = **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:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, agenzie: Lecco e circondario, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                           | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|---------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento                          | 82,50       | 0,00            | 41.250,00          | 41.250,00          |
| B  | tettoia                               | 27,00       | 0,00            | 6.750,00           | 6.750,00           |
| C  | terreno di pertinenza - NON PIGNORATO | 100,00      | 0,00            | 5.000,00           | 5.000,00           |
|    |                                       |             |                 | <b>53.000,00 €</b> | <b>53.000,00 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione   | importo            |
|---|--------------------|
| decurtazione totale del valore dei terreni di pertinenza di cui al CORPO C in quanto NON PIGNORATI                                  | -5.000,00          |
| svalutazione dell'intero lotto per il MANCATO PIGNORAMENTO dei terreni di cui al CORPO C che si ritengono pertinenza indispensabile | -10.600,00         |
|   | <b>15.600,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.600,00**

**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: **€. 4.890,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.700,00**

data 29/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI