



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. Barbara DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9
telefono: 03411960085
email: archbarbaradelloro@gmail.com
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale con giardino e depositi a MOLTENO viale Grandi 11, della superficie commerciale di **906,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale di tre piani, di cui due fuori terra (H 300) e uno semi-interrato (H 250) con locali cantine e accessori, oltre a tre fabbricati a deposito nel compendio, due parzialmente crollati e uno comunque mal mantenuto, sul confine a sud.

L'area esterna di pertinenza è piantumata, con buona parte a verde e percorsi in ghiaietto / terra battuta.

L'immobile è disabitato da tempo e si presenta in pessime condizioni, con infiltrazioni dalla copertura, totalmente da ristrutturare, sia nella parte edile che nella parte impiantistica.

Nell'edificio sono presenti cantine e spazi accessori al piano seminterrato, due appartamenti (sub 1 e sub 2) al piano rialzato e due appartamenti (sub 3 e sub 4) al piano primo, collegati da una scala comune a lato dell'ingresso, in lato nord-ovest.

Risulta così composto:

- appartamento sub 1 (PT): con ingresso sia da sud-est che da nord-ovest (adiacente vano scala), 5 locali, cucina, 2 bagni, ripostigli e disimpegni;
- appartamento sub 2 (PT): 1 locale, cucina e bagno
- appartamento sub 3 (P1): 1 locale, cucina, disimpegno e bagno
- appartamento sub 4 (P1): 5 locali, cucina, 2 bagni, disimpegni, ripostigli e due balconi
- cantine al piano seminterrato (sub 5-6-7-8) oltre locale centrale termica

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 228 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849091
- foglio 8 particella 228 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849092
- foglio 8 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: viale grandi, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849094
- foglio 8 particella 228 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849093
- foglio 8 particella 228 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849087
- foglio 8 particella 228 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849088
- foglio 8 particella 228 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq,

rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849089

- foglio 8 particella 228 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 26 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849086
- foglio 8 particella 4308 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64845 del 15/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138825
mapp 4308 si è costituito con mapp 1673 (Fabbricati) e mapp 3229 (Terreni)
- foglio 8 particella 4309 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 44 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64844 del 15/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138930
mapp 4309 si è costituito con mapp 1674 (Fabbricati) e mapp 3230 (Terreni)
- foglio 8 particella 4310 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 50 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64720 del 14/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138922
mapp 4310 si è costituito con mapp 1968 (Fabbricati) e mapp 3231 (Terreni)
- foglio 9 particella 3228 (catasto terreni), qualita/classe f.u. da accertare, superficie 250, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/01/1973 prot LC0149745 (1/1973)
- foglio 9 particella 3232 (catasto terreni), qualita/classe f.u. da accertare, superficie 1170, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/01/1973 prot LC0149745 (1/1973)
Coerenze: in un sol corpo (dei mapp.li 228, 3228, 4308, 4309, 4310, 3232), da nord in senso orario: strada viale Grandi, mapp 4407, 4406, 4405, 1738, 1953, 1887, 2638, 1821, 3671, 1820, 4411, 4410, 4411, 1340

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	906,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 407.916,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.728,60
Data della valutazione:	17/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 07/09/2018 e in data 25/03/2024

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 06/07/2007 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 90871/22827 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Lecco ai nn. 13531/2945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 7.200.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Catasto Fabbricati Fg 8 mapp.li 228 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; Fg 8 mapp.li 1673 - 1674 - 1968

Catasto Terreni Fg 9 mapp.li 3228 - 3229 - 3230 - 3231 - 3232

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 760 di repertorio, trascritta il 02/05/2018 a Lecco ai nn. 5697/4121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Catasto Fabbricati Fg 8 mapp 228 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; Fg 8 mapp.li 4308 (ex C.F. mapp 1673 con C.T. mapp 3229) - 4309 (ex C.F. mapp 1674 con C.T. mapp 3230) - 4310 (ex C.F. mapp 1968 con C.T. mapp 3231) Catasto Terreni Fg 9 mapp.li 3228 - 3232

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:

Non è costituito un condominio - edificio disabitato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2004), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 84911/18996 di repertorio, trascritto il 09/12/2004 a Lecco ai nn. 20060/12816.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Fg 8 mapp 228 sub 1 e 7 - mapp 1673 - Catasto Terreni Fg 9 mapp 3229.

PRIMO LUOGO

Compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso, in particolare l'area su cui sorge il fabbricato distinta in Catasto Terreni con il mapp 228, la scala interna alla casa per l'accesso al cantinato e al piano primo nonché il corridoio, il disimpegno e il vano caldaia al piano cantinato di cui alla scheda planimetria registrata all'U.T.E. di Como il 29/01/1973 n 16

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2004), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 84911/18996 di repertorio, trascritto il 09/12/2004 a Lecco ai nn. 20061/12817.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Fg 8 mapp 228 sub 2 e 8 - Catasto Terreni Fg 9 mapp 3232 e 3228 (1/2).

SECONDO LUOGO

Compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso, in particolare l'area su cui sorge il fabbricato distinta in Catasto Terreni con il mapp 228, la scala interna alla casa per l'accesso al cantinato e al piano primo nonché il corridoio, il disimpegno e il vano caldaia al piano cantinato di cui alla scheda planimetria registrata all'U.T.E. di Como il 29/01/1973 n 16

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2004), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 84911/18996 di repertorio, trascritto il 09/12/2004 a Lecco ai nn. 20062/12818.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Fg 8 mapp 228 sub 3 e 6 - mapp 1968 - Catasto Terreni Fg 9 mapp 3231 e 3228 (1/2).

TERZO LUOGO

Compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso, in particolare l'area su cui sorge il fabbricato distinta in Catasto Terreni con il mapp 228, la scala interna alla casa per l'accesso al cantinato e al piano primo nonché il corridoio, il disimpegno e il vano caldaia al piano cantinato di cui alla scheda planimetria registrata all'U.T.E. di Como il 29/01/1973 n 16

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2004), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 84911/18996 di repertorio, trascritto il 09/12/2004 a Lecco ai nn. 20063/12819.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Fg 8 mapp 228 sub 4 e 5 - mapp 1674 - Catasto Terreni Fg 9 mapp 3230.

QUARTO LUOGO

Compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi

degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compreso, in particolare l'area su cui sorge il fabbricato distinta in Catasto Terreni con il mapp 228, la scala interna alla casa per l'accesso al cantinato e al piano primo nonché il corridoio, il disimpegno e il vano caldaia al piano cantinato di cui alla scheda planimetria registrata all'U.T.E. di Como il 29/01/1973 n 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di stralcio divisionale e vendita (dal 17/02/1973 fino al 29/11/2004), con atto stipulato il 17/02/1973 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 30767/10515 di repertorio, trascritto il 15/03/1973 a Lecco ai nn. 2890/2652.

Il titolo è riferito solamente a C.F. mapp 228 sub 1, 2, 3, 6, 7, 8 - mapp 1673 -1968 - C.T. mapp 3228 - 3229 - 3231 - 3232.

MAGNI Marco 1/1 di C.F. Fg 8 mapp 228 sub 1 e 7 - mapp 1673 - C.T. Fg 9 mapp 3229

PAUTASSO Maria Paola 1/1 di C.F. Fg 8 mapp 228 sub 2 e 8 - C.T. Fg 9 mapp 3232 e 1/2 di C.T. Fg 9 mapp 3228

MOTTA Mirella 1/1 di C.F. Fg 8 mapp 228 sub 3 e 6 - mapp 1968 - C.T. Fg 9 mapp 3231 e 1/2 di C.T. Fg 9 mapp 3228

ATTO DI RETTIFICA a firma notaio Teodoro Berera trascritto il 14/09/1973 a Lecco ai nn 7005/6202

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1999 fino al 29/11/2004), con atto stipulato il 27/04/2000 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 33/266 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 a Lecco ai nn. 12287/8904.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Fg 8 mapp 228 sub 4 e 5 - mapp 1674 - C.T. Fg 9 mapp 228 (poi 3230).

Successiva accettazione tacita di eredità del 07/05/2003 a firma notaio Giulio Donegana rep n 81999, trascritta il 07/10/2003 a Lecco ai nn 15366/10136 per i seguenti beni: C.F. Fg 8 mapp 228 sub 4 e 5 - mapp 1674 - C.T. Fg 9 mapp 3230

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato e i depositi accessori che comprendono il compendio immobiliare in oggetto sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **754**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione casa abitazione, presentata il 25/01/1973 con il n. 320 di protocollo, rilasciata il 09/04/1973.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato residenziale al mapp 228/a

Autorizzazione Edilizia N. **439**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura fabbricato esistente e verniciatura inferriate, balconi e serramenti, presentata il 21/02/1990, rilasciata il 19/03/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 2 del 07/03/2023 - BURL n 32 del 09/08/2023 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Servizi ed impianti tecnologici: Attrezzature socio assistenziali (4ASS) da realizzare.

La variante puntuale del P.G.T. in oggetto ha stralciato il compendio Villa dei Pini dagli Ambiti di Trasformazione e la Delibera Consiglio Comunale di approvazione (DCC 2 del 07/03/2023) comporta l'apposizione sul comparto del VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO ai sensi

dell'art 9 del D.P.R. 327 del 08/06/2001.

Ai sensi della normativa vigente sulle procedure d'esproprio, le aree VERRANNO ACQUISITE ENTRO 5 ANNI dall'avvenuta efficacia della variante (pubblicazione BURL del 09/08/2023), previo indennizzo stabilito ai sensi dell'art. 37 titolo III del D.P.R. 327/2001

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 MOLTENO VIALE GRANDI 11

EDIFICIO RESIDENZIALE CON GIARDINO E DEPOSITI

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale con giardino e depositi a MOLTENO viale Grandi 11, della superficie commerciale di **906,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale di tre piani, di cui due fuori terra (H 300) e uno semi-interrato (H 250) con locali cantine e accessori, oltre a tre fabbricati a deposito nel compendio, due parzialmente crollati e uno comunque mal mantenuto, sul confine a sud.

L'area esterna di pertinenza è piantumata, con buona parte a verde e percorsi in ghiaietto / terra battuta.

L'immobile è disabitato da tempo e si presenta in pessime condizioni, con infiltrazioni dalla copertura, totalmente da ristrutturare, sia nella parte edile che nella parte impiantistica.

Nell'edificio sono presenti cantine e spazi accessori al piano seminterrato, due appartamenti (sub 1 e sub 2) al piano rialzato e due appartamenti (sub 3 e sub 4) al piano primo, collegati da una scala comune a lato dell'ingresso, in lato nord-ovest.

Risulta così composto:

- appartamento sub 1 (PT): con ingresso sia da sud-est che da nord-ovest (adiacente vano scala), 5 locali, cucina, 2 bagni, ripostigli e disimpegni;
- appartamento sub 2 (PT): 1 locale, cucina e bagno
- appartamento sub 3 (P1): 1 locale, cucina, disimpegno e bagno
- appartamento sub 4 (P1): 5 locali, cucina, 2 bagni, disimpegni, ripostigli e due balconi
- cantine al piano seminterrato (sub 5-6-7-8) oltre locale centrale termica

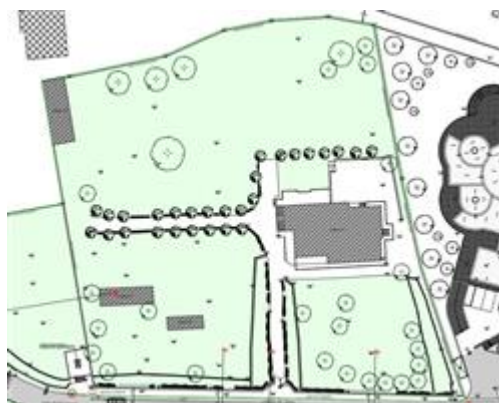
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 228 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849091
- foglio 8 particella 228 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849092

- foglio 8 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: viale grandi, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849094
 - foglio 8 particella 228 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849093
 - foglio 8 particella 228 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849087
 - foglio 8 particella 228 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849088
 - foglio 8 particella 228 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849089
 - foglio 8 particella 228 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 26 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione 29/01/1973 scheda D 0849086
 - foglio 8 particella 4308 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64845 del 15/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138825
mapp 4308 si è costituito con mapp 1673 (Fabbricati) e mapp 3229 (Terreni)
 - foglio 8 particella 4309 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 44 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64844 del 15/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138930
mapp 4309 si è costituito con mapp 1674 (Fabbricati) e mapp 3230 (Terreni)
 - foglio 8 particella 4310 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 50 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: viale Grandi, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot n LC64720 del 14/07/2016 di bonifica identificativo catastale - costituzione 29/01/1973 scheda O 1138922
mapp 4310 si è costituito con mapp 1968 (Fabbricati) e mapp 3231 (Terreni)
 - foglio 9 particella 3228 (catasto terreni), qualita/classe f.u. da accertare, superficie 250, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/01/1973 prot LC0149745 (1/1973)
 - foglio 9 particella 3232 (catasto terreni), qualita/classe f.u. da accertare, superficie 1170, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 20/01/1973 prot LC0149745 (1/1973)
- Coerenze: in un sol corpo (dei mapp.li 228, 3228, 4308, 4309, 4310, 3232), da nord in senso orario: strada viale Grandi, mapp 4407, 4406, 4405, 1738, 1953, 1887, 2638, 1821, 3671, 1820, 4411, 4410, 4411, 1340



stralcio mappa Catasto Terreni



planimetria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



vista da viale Gandhi

SERVIZI

scuola per l'infanzia
spazi verde
municipio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km
ferrovia distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio esistente attualmente sviluppa al suo interno diversi fabbricati di non recente edificazione, destinati a residenza e con diversi depositi accessori, in pessimo stato di conservazine, in un terreno pianeggiante posto in rilevato di circa due metri dalla pubblica via (viale Grandi) dal quale si accede. In lato nord confina con la Scuola Materna. L'edificio principale, residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra di circa 300 mq con un corpo scala di collegamento verticale, oltre a un piano seminterrato, che occupa solo circa un mezzo della porzione fuori terra, adibito a cantine e spazi accessori (locale centrale termica). Nel compendio ci sono anche due tre fabbricati adibiti a deposito di cui due (mapp 4308 e 4309) parzialmente crollati e il terzo, a confine in lato sud-est in discrete condizioni, con una porzione di portico aperta. Il compendio si sviluppa su circa 7.000 mq di terreno di cui circa 6.500 per il giardino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni pieni / forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in diversa tra marmo, ceramica e legno inchiodato, con parti moquette	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in assente. presenza di infiltrazioni	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in lastre di cemento e graniglia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucine realizzato in ceramico	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno vetro singolo	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e parti in vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> battente realizzato in legno massello e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> due ante battenti realizzato in ferro con apertura manuale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in murature portanti in mattoni di laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento gettato in opera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> quadrata con rampe su tre lati realizzate in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa. non funzionante	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V. non a norma	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



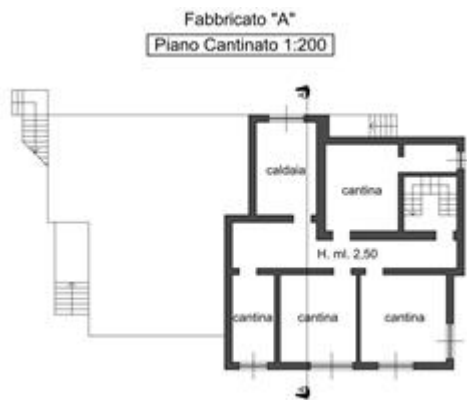
CONSISTENZA:

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
PT appartamento sub 1	218,70	x	100 %	=	218,70
PT appartamento sub 2	55,00	x	100 %	=	55,00
PT vano scala e spazi comuni	15,80	x	35 %	=	5,53
P1 appartamento sub 33	42,70	x	100 %	=	42,70
P1 appartamento sub 4	223,60	x	100 %	=	223,60

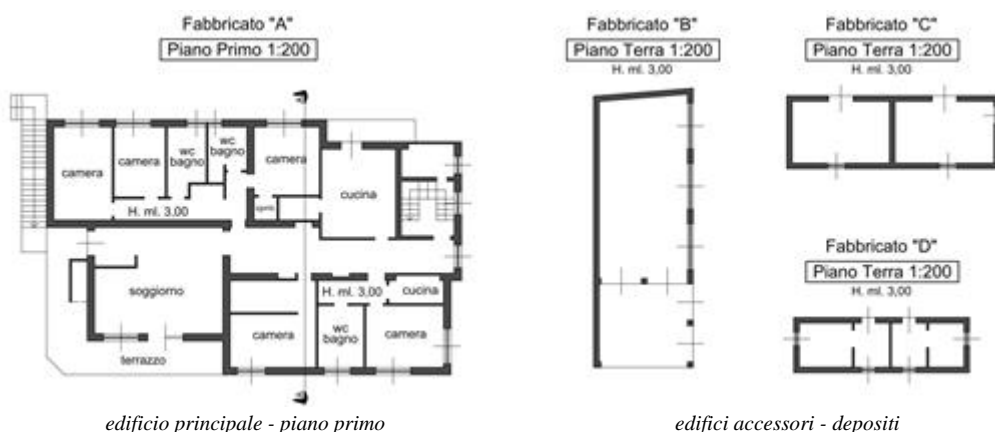
P1 vano scala e spazi comuni	23,20	x	35 %	=	8,12
P1 balconi	39,40	x	25 %	=	9,85
P1 vano scala e spazi comuni	23,20	x	35 %	=	8,12
PS1 cantina sub 5	29,70	x	35 %	=	10,40
PS1 cantina sub 6	25,30	x	35 %	=	8,86
PS1 cantina sub 7	16,40	x	35 %	=	5,74
PS1 cantina sub 8	32,40	x	35 %	=	11,34
PS1 vano scala, locale centrale termica e spazi comuni	69,00	x	15 %	=	10,35
mapp 4308 depositi (in rovina, copertura crollata e senza serramenti)	30,70	x	10 %	=	3,07
mapp 4309 depositi	49,20	x	30 %	=	14,76
mapp 4310 deposito	60,30	x	30 %	=	18,09
mapp 4310 portico	26,30	x	20 %	=	5,26
giardino (mapp 228-3228-3232-4308-4309-4310) fino a 5xSuperficie Lorda villa	1.450,00	x	10 %	=	145,00
giardino (oltre 5xSL)	5.100,00	x	2 %	=	102,00
Totale:	7.530,90				906,48



edificio principale - piano seminterrato



edificio principale - piano rialzato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2024

> 30 anni = 700 / 800 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia = 730 / 914 €/mq

- Banca dati OMI 2-2023 - B2/Centrale/INTERO TERRITORIO

Abitazioni civili = 1.000 / 1.350 €/mq

Abitazioni di tipo economico = 750 / 970 €/mq

L'immobile è disabitato da tempo e da ristrutturare completamente per poter essere abitabile. Il volume esistente è pari a 3580 mc

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 906,48 x 450,00 = **407.916,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 407.916,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 407.916,00**

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

L'intero compendio sarà oggetto di esproprio, con valore d'indennizzo stabilito ai sensi dell'art. 37 del DR n 327/01: *comma 1) L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Molteno, 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	edificio residenziale con giardino e depositi	906,48	0,00	407.916,00	407.916,00
				407.916,00 €	407.916,00 €

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: **€. 407.916,00**

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: **€. 61.187,40**

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: **€. 346.728,60**

data 17/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Barbara DELL'ORO