



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

103/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CURATORE:

Dott. Giuseppe Rizzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2023

creata con Tribù Office 6

The logo for ASTAlegale.net, featuring a red square with a white 'A' and a hand cursor icon, followed by the text 'ASTAlegale.net' in a stylized font.

TECNICO INCARICATO:

Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **96,46** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra con ingresso dal cortile comune e costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e servizio igienico.

Mediante scala interna si accede al piano interrato articolato in due cantine, oltre disimpegno di collegamento diretto all'autorimessa di pertinenza.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza dei tre portici.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno, est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.2 cantina, composto da due cantine e disimpegno di collegamento all'autorimessa adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.3

giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: rampa carraia ovest: altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	278,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ri *** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, quali la formazione di nicchie nel locale bagno, oltre ad una diversa posizione dei pilastri. Si precisa che il piano interrato è ad uso cantina, pertanto occorre chiudere/rimuovere gli impianti di riscaldamento e idrico sanitario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e chiusura/rimozione impianti al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, quali la formazione di nicchie nel locale bagno, oltre ad una diversa posizione dei pilastri.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **96,46** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra con ingresso dal cortile comune e costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e servizio igienico.

Mediante scala interna si accede al piano interrato articolato in due cantine, oltre disimpegno di collegamento diretto all'autorimessa di pertinenza.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza dei tre portici.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta battente realizzati in alluminio	nella media	

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
balconi/porticati	13,50	x	33 %	=	4,46
Totale:	105,50				96,46

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: terrapieno, est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

cantina, composto da due cantine e disimpegno di collegamento all'autorimessa adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: terrapieno est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: rampa carraia ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 180.000,00 euro

valore accessori = 60.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 180.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,46	278,00	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 176.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato d entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale avviene dalla sede stradale mediante cancelletto ad uso esclusivo dell'unità e indipendentemente al condominio,

mentre quello carraio avviene dalla via Piave mediante cancello carraio condominiale.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile mediante scala esterna di proprietà ubicata nel giardino di pertinenza e priva di ascensore.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre due balconi di cui uno privo in parte della recinzione perimetrale a confine con la proprietà di terzi.

Mediante la medesima scala esterna si accede al piano interrato articolato in un ripostiglio/sottoscala, oltre disimpegno di collegamento diretto all'autorimessa di pertinenza.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza del portico.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

A.1 **box doppio**, composto da autorimessa e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

A.2

piano interrato, composto da ripostiglio sottoscala e disimpegno di accesso al box di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord: terrapieno est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.3

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 6 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: rampa carraia ovest: altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	117,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, quali la formazione di nicchie nel locale bagno, oltre ad una diversa posizione dei pilastri.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, quali la formazione di nicchie nel locale bagno, oltre ad una diversa posizione dei pilastri.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato d entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale avviene dalla sede stradale mediante cancelletto ad uso esclusivo dell'unità e indipendente rispetto al condominio,

mentre quello carraio avviene dalla via Piave mediante cancello carraio condominiale.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile mediante scala esterna di proprietà ubicata nel giardino di pertinenza e priva di ascensore.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre due balconi di cui uno privo in parte della recinzione perimetrale a confine con la proprietà di terzi.

Mediante la medesima scala esterna si accede al piano interrato articolato in un ripostiglio/sottoscala, oltre disimpegno di collegamento diretto all'autorimessa di pertinenza.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza del portico.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
balconi/porticati	32,00	x	33 %	=	10,56
Totale:	130,00				108,56

ACCESSORI:

box doppio, composto da autorimessa e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

piano interrato, composto da ripostiglio sottoscala e disimpegno di accesso al box di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 6 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: rampa carraia ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino e area pavimentata	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 200.000,00 euro

valore accessori = 30.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-57.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,56	117,00	172.500,00	172.500,00
				172.500,00 €	172.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**
 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: **€. 168.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **81,94** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre portici e giardino in parte pavimentato.

L'unità è dotata di giardino esterno, vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.3

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 8 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, superficie 92, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	134,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. 08/2015 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. 5/2018 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **81,94** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre portici e giardino in parte pavimentato.

L'unità è dotata di giardino esterno, vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : manca la pavimentazione e zoccolatura	nella media	
	nella media	

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
porticati	18,00	x	33 %	=	5,94
Totale:	94,00				81,94

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 8 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, superficie 92, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino e area pavimentata	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 150.000,00 euro

valore accessori = 40.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 15% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-28.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,94	134,00	161.500,00	161.500,00

161.500,00 €

161.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 157.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 157.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno, cucina e ripostiglio, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico.

Mediante scala interna si accede al piano interrato articolato in due cantine, ripostiglio, oltre disimpegno di collegamento diretto al piano interrato condominiale.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza dei tre portici.

Al piano interrato è ubicata l'autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno, est: altra U.I.U. e parti comuni sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.2

piano interrato, composto da due cantine, ripostiglio e disimpegno di collegamento al piano interrato comune.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno est: terrapieno sud: e stessa U.I.U. e altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.3

giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 10 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: stessa U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	248,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.000,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, nello specifico la posizione di un pilastro tra ripostiglio e cucina. Si precisa che il piano interrato è ad uso cantina, pertanto occorre chiudere/rimuovere gli impianti di riscaldamento e idrico sanitario presenti in una delle due cantine. Lungo il confine nord del giardino sono presenti dei gradini in cemento armato di contenimento del terreno non indicati nelle pratiche edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e chiusura/rimozione impianti al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico la posizione di un pilastro tra ripostiglio e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano terra con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno, cucina e ripostiglio, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico.

Mediante scala interna si accede al piano interrato articolato in due cantine, ripostiglio, oltre disimpegno di collegamento diretto al piano interrato condominiale.

L'unità è dotata anche di una area esterna in parte trattata a giardino, attualmente incolto, ed in parte pavimentata in corrispondenza dei tre portici.

Al piano interrato è ubicata l'autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: stessa U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
porticati	14,50	x	33 %	=	4,79
Totale:	106,50				96,79

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: terrapieno, est: altra U.I.U. e parti comuni sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

piano interrato, composto da due cantine, ripostiglio e disimpegno di collegamento al piano interrato comune.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: terrapieno est: terrapieno sud: e stessa U.I.U. e altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00

giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 10 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: stessa U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 170.000,00 euro

valore accessori = 70.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudentiale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,79	248,00	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 176.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **90,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti ed alcuni sanitari

L'appartamento è posto al piano terra accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, oltre portici e giardino in parte pavimentato.

L'unità è dotata anche vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: stessa U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e parti comuni

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: terrapieno ovest: corsello comune

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: corridoio comune

A.3

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 12 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, superficie 275, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	317,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. 08/2015 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. 5/2018 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto. Inoltre non si rileva la presenza del pilastro indicato nei disegni all'interno del bagno ospiti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto. Inoltre non si rileva la presenza del pilastro indicato nella planimetria all'interno del bagno ospiti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **90,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti ed alcuni sanitari

L'appartamento è posto al piano terra accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e doppio servizio igienico, oltre portici e giardino in parte pavimentato.

L'unità è dotata anche vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: stessa U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: stessa e parti comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione e zoccolatura

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

idrico:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

montacarichi:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

nella media 

nella media 







CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	86,00	x	100 %	=	86,00
porticati	15,00	x	33 %	=	4,95
Totale:	101,00				90,95

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: terrapieno ovest: corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00

Totale:	7,00	7,00
----------------	-------------	-------------

giardino, composto da giardino di pertinenza e area pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 12 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, superficie 275, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: stessa U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino e area pavimentata	275,00	x	100 %	=	275,00
Totale:	275,00				275,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 170.000,00 euro

valore accessori = 45.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **215.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 10% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-21.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 193.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 193.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	90,95	317,00	193.500,00	193.500,00
				193.500,00 €	193.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 189.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **86,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: parti comuni e altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.2 **cantina**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.250,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico risulta spostato il tavolato tra disimpegno e camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **86,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: parti comuni e altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: stessa e altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	76,70	x	100 %	=	76,70
balcone	29,10	x	33 %	=	9,60
Totale:	105,80				86,30

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 155.000,00 euro

valore accessori = 20.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-43.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,30	35,00	131.250,00	131.250,00
				131.250,00 €	131.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 127.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **61,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: parti comuni ovest: altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:

Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **61,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: parti comuni ovest: altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,60	x	100 %	=	58,60
balcone	8,10	x	33 %	=	2,67
Totale:	66,70				61,27

ACCESSORI:**box doppio**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: corsello comune ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 120.000,00 euro

valore accessori = 20.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 15% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,27	34,00	119.000,00	119.000,00
				119.000,00 €	119.000,00 €

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: **€. 119.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 119.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **50,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano primo con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico, camera e cabina armadio.

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.250,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:

Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. Il

Sig. *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, nello specifico la posizione di un pilastro tra ripostiglio e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico la posizione di un pilastro tra ripostiglio e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **50,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano primo con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico, camera e cabina armadio.

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.





termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	49,00	x	100 %	=	49,00
balcone	5,70	x	33 %	=	1,88
Totale:	54,70				50,88

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box doppio	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: terrapieno sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 90.000,00 euro

valore accessori = 25.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-28.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,88	46,00	86.250,00	86.250,00
				86.250,00 €	86.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 82.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **72,94** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e le porte sono posate esclusivamente al piano primo, mentre il piano sottotetto (non abitabile) risulta al rustico, inoltre manca la scala interna di accesso al piano secondo/sottotetto.

L'appartamento è posto al piano primo/secondo sottotetto con ingresso dal vano scala comune.

Il piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico, camera con secondo balcone.

Il piano sottotetto non è abitabile e non è stato possibile accedervi, tuttavia si è potuto constatare la presenza di tavolati intermedi non autorizzati.

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autorimessa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: parti comuni e altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: parti comuni est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.3 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: parti comuni e altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	106,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.000,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. 41/2017 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.
Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, nello specifico il piano sottotetto (non abitabile) risulta suddiviso in vani non indicati nei disegni depositati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico il piano sottotetto (non abitabile) risulta suddiviso in vani non indicati in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **72,94** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carroia avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carroia.

Mediante rampa carroia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e le porte sono posate esclusivamente al piano primo, mentre il piano sottotetto (non abitabile) risulta al rustico, inoltre manca la scala interna di accesso al piano secondo/sottotetto.

L'appartamento è posto al piano primo/secondo sottotetto con ingresso dal vano scala comune.

Il piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico, camera con secondo balcone.

Il piano sottotetto non è abitabile e non è stato possibile accedervi, tuttavia si è potuto constatare la presenza di tavolati intermedi non autorizzati.

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: parti comuni e altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte	nella media	
	nella media	

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 







CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	66,60	x	100 %	=	66,60
balconi	19,20	x	33 %	=	6,34
Totale:	85,80				72,94

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: parti comuni est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale

cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: parti comuni e altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto non abitabile	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 140.000,00 euro

valore accessori = 70.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 10% che non costituisce	-21.000,00
stima analitica delle opere di completamento	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,94	106,00	189.000,00	189.000,00
				189.000,00 €	189.000,00 €

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: **€. 189.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 189.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **81,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: affaccio altra U.I.U. est: parti comuni e altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **81,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti e i sanitari fatta eccezione per il piatto doccia.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre balcone.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: affaccio altra U.I.U. est: parti comuni e altra U.I.U. sud: affaccio altra U.I.U. ovest: affaccio altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

appartamento	76,70	x	100 %	=	76,70
balcone	13,50	x	33 %	=	4,46
Totale:	90,20				81,16

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 145.000,00 euro

valore accessori = 25.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-42.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 127.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 127.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,16	46,00	127.500,00	127.500,00
				127.500,00 €	127.500,00 €

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: €. 127.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 127.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **61,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: affaccio altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: parti comuni e altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

A.2 **cantina**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:	
Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **61,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto accessibile dal vano scala comune.

L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'unità è dotata di vano cantina e autorimessa doppia ubicate al piano interrato, accessibili mediante vano scala comune dotato di ascensore.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: affaccio altra U.I.U. est: affaccio altra U.I.U. sud: parti comuni e altra U.I.U. ovest: altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: blindato, occorre completare la serratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

appartamento	58,60	x	100 %	=	58,60
balcone	8,10	x	33 %	=	2,67
Totale:	66,70				61,27

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 110.000,00 euro

valore accessori = 20.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 15% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-19.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 110.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 110.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,27	36,00	110.500,00	110.500,00
				110.500,00 €	110.500,00 €

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: €. 110.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 110.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **50,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico e camera .

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autorimessa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

A.2 cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corridoio comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto obbligo edilizio, stipulata il 11/09/2009 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 63312/18298 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 ai nn. 13249/8494, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 1859/2151/AA e AB

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 30/01/2023 a firma di Notaio Dott. Battiloro Alessio ai nn. 3359/3173 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1433/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2015 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 119383/34511 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Lecco ai nn. 9029/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 935.000,00 euro.

Importo capitale: 550.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5288 di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Lecco ai nn. 9531/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 350.000,00 euro.

Importo capitale: 250,000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 831/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115086/31379 di repertorio, iscritta il 28/01/2014 a Lecco ai nn. 83/107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.564.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 06/04/2016 a Lecco ai nn. 4444/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiunti n.534 del 29/01/2015.

La formalità è riferita solamente a all'originario foglio 9 mappale 1859

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale per Accertamento di diritti reali, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 19/05/2016 a Lecco ai nn. 6462/473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato il contratto preliminare di compravendita del 27/01/2014

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:

Alla data della presente stima non sussiste alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2014), con atto stipulato il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Giovanni Roncoroni ai nn. 115085/31378 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 ai nn. 626/815.

Il titolo è riferito solamente a originari mappali al foglio 9 mappale 1859 e 2538 .

Con lo stesso atto trascritto il 28/01/2014 ai nn 816/627 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendono il mappale 2538.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 24/01/2014).

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era proprietario per la quota di 1/1 del mappale 1859 al foglio 9. I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** erano proprietari in comunione legale dei beni del mappale 25387 al foglio 9 (ex 2151/AA e 2151/AB da cui deriva parzialmente il mappale 2616)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella formazione dei parcheggi esterni, della cabina elettrica, pavimentazione della strada di accesso, oltre all'estensione della rete fognaria sono state completate.

Tuttavia si precisa che la richiesta di Agibilità non è stata presentata.

Tale pratica dovrà essere presentata per l'intero fabbricato comprensivo delle parti condominiali e corredata dai certificati degli impianti e delle strutture secondo le vigenti normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata N. **08/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015 con il n. 08 di protocollo.

Successive varianti n°28/2017 del 16/01/2018 per sistemazioni esterne e formazione di cabina elettrica, oltre variante n°39/2021 del 19/01/2022 per modifiche cabina elettrica

SCIA N. **5/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterne e formazione cabina elettrica, rilasciata il 07/02/2018 con il n. 5 di protocollo.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 27/09/2022 al n. prot. 39433

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 08/06/2015

SCIA N. **41/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione rete fognaria, rilasciata il 28/11/2017.

Comunicazione di Fine Lavori presentata il 31/05/2022 al n. prot.78931

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alle pratiche edilizie, nello specifico la posizione di un pilastro tra camera e angolo cottura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale, nello specifico la posizione di un pilastro tra camera e angolo cottura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCEFA e aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato (oltre oneri di legge e oblazione): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGANO' VIA PIAVE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' via Piave snc, della superficie commerciale di **50,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Viganò in prossimità del centro ed ubicato al termine di una strada chiusa.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente ad uso residenziale disposti su uno/due piani fuori terra.

L'unità è inserita in un complesso costituito da due corpi di fabbrica articolati su due/tre livelli fuori terra, oltre piano interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza agli appartamenti.

Quest'ultimo è collegato ad entrambi i corpi, costituendo quindi un unico comparto.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala comune ubicato internamente al fabbricato e dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Piave mediante rispettivamente cancelletto e cancello carraio.

Mediante rampa carraia si accede al corsello dei box in parte a cielo aperto.

Alla data della presente stima non risulta attribuito un numero civico ai suddetti ingressi.

L'intero stabile di nuova costruzione risulta completato solo esternamente, internamente le singole unità risultano al rustico e/o incomplete.

Nello specifico non risultano ultimati gli impianti, le finiture di rivestimento e i sanitari fatta eccezione per i piatti doccia.

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto con ingresso dal vano scala comune e costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, servizio igienico e camera.

L'unità è dotata al piano interrato di un vano cantina e di una autirmissa di pertinenza all'abitazione.

Lo stato dell'immobile è buono, tuttavia necessita di revisione/verifica/certificazione degli impianti in essere, oltre al completamento delle opere.

N.B. Per ciascuna unità viene applicata una riduzione in percentuale secondo l'effettivo stato dei luoghi, ovvero in considerazione delle opere di finitura e completamento occorrenti, oltre che proporzionalmente agli ulteriori interventi di carattere condominiale da adottarsi in fase di costituzione del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), piano: secondo/sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U. est: altra U.I.U. sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: risultano montanti solo i falsi telai mancano le porte

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna:. manca la pavimentazione e zoccolatura

nella media 

portone di ingresso: blindato,. occorre completare la serratura

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.

nella media 

idrico:. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed



ultimazione.

termico: a pavimento. l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



montacarichi: l'impianto risulta predisposto ed incompleto, necessita di opportuna revisione ed ultimazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	48,80	x	100 %	=	48,80
balcone	5,70	x	33 %	=	1,88
Totale:	54,50				50,68

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 119,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc - Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corsello comune sud: altra U.I.U. ovest: terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2616 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piave snc, Viganò (LC), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U. est: corridoio comune sud: altra U.I.U. ovest: parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata considerando lo stato dei luoghi e congrua riduzione in percentuale inerente le opere di completamento

valore appartamento = 90.000,00 euro

valore accessori = 20.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione forfettaria e prudenziale del 25% che non costituisce stima analitica delle opere di completamento	-27.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico/Comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Viganò, agenzie: Viganò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,68	35,00	82.500,00	82.500,00
				82.500,00 €	82.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 78.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

magazzino a DESIO Via Tommaso Tittoni 3/5, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino sito nel Comune di Desio in via Tommaso Tittoni n. 3/5 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in un fabbricato articolato in sette livelli, oltre piano interrato, l'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Tommaso Tittoni al civico 3/5 mediante rispettivamente cancelletto e cancello che immettono nel cortile comune.

L'immobile oggetto di stima è sito al piano interrato del fabbricato, l'ingresso avviene direttamente dal cortile comune tramite scala ubicata esternamente al fabbricato e priva di copertura.

Il magazzino è costituito da open-space, oltre servizio igienico dotato di antibagno.

L'illuminazione naturale avviene mediante finestre site in corrispondenza di bocche di lupo.

Lo stato generale del fabbricato è buono, mentre l'unità presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 98 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Tittoni n.3/5, Desio (MB), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U, est: cortile, sud: scala di accesso, ovest: cortile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
Data della valutazione:	19/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1556 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a Milano 2 ai nn. 17549/12369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.500,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2014), con atto stipulato il 08/04/2014 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 115665/31780 di repertorio, trascritto il 10/04/2014 a Milano 2 ai nn. 31899/22533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 proprietà al ventennio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 05/06/2013 fino al 10/02/2014), con atto stipulato il 05/06/2013 a firma di Notaio Pierpaolo Zarrilli ai nn. 332/225 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 a Milano 2 ai nn. 53004/36457

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2014 fino al 08/04/2014), con atto stipulato il 10/02/2014 a firma di Notaio Pierpaolo Zarrilli ai

nn. 584/377 di repertorio, trascritto il 12/02/2014 a Milano 2 ai nn. 11197/7785

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **5699/120**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 24/04/1971, rilasciata il 18/05/1971 con il n. 5699/120 di protocollo, agibilità del 23/02/1971 con il n. 15467/320 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **134/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizio igienico interno ad un magazzino, presentata il 04/07/1997 con il n. 15133/97 di protocollo

Permesso di Costruire N. **15467/320**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale, presentata il 26/08/1968, rilasciata il 26/08/1968 con il n. 15467/320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 DESIO VIA TOMMASO TITTONI 3/5

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a DESIO Via Tommaso Tittoni 3/5, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino sito nel Comune di Desio in via Tommaso Tittoni n. 3/5 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in un fabbricato articolato in sette livelli, oltre piano interrato, l'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Tommaso Tittoni al civico 3/5 mediante rispettivamente cancelletto e cancello che immettono nel cortile comune.

L'immobile oggetto di stima è sito al piano interrato del fabbricato, l'ingresso avviene direttamente dal cortile comune tramite scala ubicata esternamente al fabbricato e priva di copertura.

Il magazzino è costituito da open-space, oltre servizio igienico dotato di antibagno.

L'illuminazione naturale avviene mediante finestre site in corrispondenza di bocche di lupo.

Lo stato generale del fabbricato è buono, mentre l'unità presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 98 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Tittoni n.3/5, Desio (MB), piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U, est: cortile, sud: scala di accesso, ovest: cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : realizzati in ferro e vetro semplice	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>termico</i> : l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento	pessimo	
<i>elettrico</i> : con cavi a vista. necessita di revisione	molto scarso	

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
magazzino	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Desio, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	80,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

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:	€. 45.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 45.000,00

data 19/09/2023

il tecnico incaricato
Davide Brambilla