



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. Guido CORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Architetto Isa Giannetti

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 704) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 è posto al PIANO PRIMO ed è composto da ingresso/disimpegno, tre locali, bagno, ripostiglio e balcone.

Si precisa come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) che non è presente la zona cottura e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo risulta necessario realizzare un nuovo impianto di riscaldamento in quanto la caldaia posta al piano terra che precedentemente gestiva il piano terra e il piano primo attualmente gestisce solo l'unità immobiliare del piano terra (non oggetto di pignoramento).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 2748 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/07/2010 Pratica n. LC0115809 in atti dal 14/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6704.1/2010)

Superficie Catastale: Totale: 71 mq - Totale escluse aree scoperte: 66 mq. Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: INTROBIO (E305) (LC): - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 1; - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 5; - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 501 (vedi visura storica per immobile allegata).

B porzione di corte a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una PORZIONE DI CORTE ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3360 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 65, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 31/08/1968 Pratica n. LC0027487 in atti dal 16/02/2009 DEMOLIZIONE TOTALE DAL 31.08.1968 (n. 205.1/2009) e Impianto meccanografico del 09/11/1984

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.060,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo in data 28.09.2023 (C.F.: Foglio 32, Particella 2748 Sub. 704 - A/3 Appartamento) e sopralluogo in data 04.09.2024 (C.T.: Foglio 9, Particella 3360 - Porzione di corte).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio CROCE FEDERICA ai nn. 3030/2238 di repertorio, iscritta il 03/11/2010 a Lecco ai nn. 16477/3490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 170.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1396 di repertorio, trascritta il 09/07/2024 a Lecco ai nn. 10600/8236, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a C.F. Particella 2748, Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato) e C.T. Foglio 9, Particella 3360 (Porzione di corte)

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 859 di repertorio, trascritta il 15/06/2023 a Lecco ai nn. 9038/6838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini e gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/02/2009), con atto stipulato il 24/02/2009 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 8660/2009 di repertorio, trascritto il 15/05/2009 a Lecco ai nn. 6792/4323.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Foglio 9, Particella 3360 (Porzione di corte).

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE a favore di *** DATO OSCURATO *** per 1/4 ciascuno di piena proprietà contro *** DATO OSCURATO *** deceduto il 4.8.2008 per 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 19.06.2023 e in data 10.07.2024).

Originariamente beni di proprietà di *** DATO OSCURATO *** per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Annoni Luigi del 11.04.1975 rep. 15943 trascritto a Lecco il 09.05.1975 al n. 3612 di formalità (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 10.07.2024).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di DIVISIONE IMMOBILIARE (dal 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio BARONE ALBERTO ai nn. 74079/12239 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12494/8073.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

PREMESSA: Nell'ambito di detto stralcio divisionale è rimasto indivisa fra i quattro condividenti LA PICCOLA PORZIONE DI CORTE MAPPALE 3360, nonché il mappale 2748 subalterno 702.

DIVISIONE IMMOBILIARE con cui *** DATO OSCURATO *** addivengono alla divisione in via amichevole e senza estrazione a sorte degli immobili come segue: LISTA 2 Assegnata a titolo di divisione a *** DATO OSCURATO *** che accetta, comprende: In Comune di INTROBIO nello stabile in via Vittorio Emanuele II n.2: 1. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO distinto al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 32 - Mappale 2748 - Subalterno 704 - Via Vittorio Emanuele n.2 Piano 1 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 4 - Rendita Euro 227, 24. CONSISTENZA: CORRIDOIO, CUCINA, DUE CAMERE, BALCONE E BAGNO. COERENZE: su tre lati area comune (mappale 2748 subalterno 702) quindi mappale 2748 subalterno 703. Avvertenza: Si precisa che il mappale 3360, escluso dal presente stralcio divisionale, rimane in comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno di *** DATO OSCURATO *** , così come il mappale 2748 subalterno 702 (bene comune non censibile). Patti della Divisione: Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, con azioni, ragioni e diritti inerenti, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti. MENZIONE URBANISTICA: I condidenti dichiarano che lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente stralcio divisionale venne costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente tale data vennero eseguite opere in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Introbio: - licenza edilizia Pratica n.34/75 in data 13 febbraio 1976; - licenza edilizia Pratica n.24 in data 18 novembre 1968 e successivo permesso di agibilità rilasciato in data 22 agosto 1970; - concessione edilizia (ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10) Pratica n.13/81 in data 28 aprile 1981; - concessione edilizia (ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10) Pratica n.11/82 in data 7 luglio 1983 e successivo permesso di agibilità rilasciato in data 6 gennaio 1984.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/12/2008 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 24/12/2008 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 51191/2008 di repertorio, trascritto il 04/03/2009 a Lecco ai nn. 3130/1997 .

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** deceduto il 4.8.2008 per l'intera proprietà.

Si precisa che NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 19.06.2023 e in data 10.07.2024).

Originariamente di proprietà di *** DATO OSCURATO *** per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Annoni Luigi del 11.04.1975 rep. 15943 trascritto a Lecco il 09.05.1975 al n. 3612 di formalità (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 10.07.2024).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di STRALCIO DIVISIONALE (dal 22/07/2010 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio BARONE ALBERTO ai nn. 74078/12238 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12493/8072.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

STRALCIO DIVISIONALE a favore *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la Concessione Edilizia n. 13/1981 del 28.4.1981 ha come oggetto la costruzione di un muro di sostegno e la Licenza Edilizia n. 34/1975 del 13.2.1976 ha come oggetto la costruzione di un box.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **26/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di straordinaria manutenzione quali adeguamento impianti e spostamento tavolati, presentata il 23/05/2011 con il n. 2354 di protocollo.

Si precisa che non risulta agli atti la fine lavori.

Licenza Edilizia N. **24/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione costituita da un piano seminterrato adibito a sgombero e un piano rialzato adibito ad abitazione, rilasciata il 18/11/1968.

Permesso di abitabilità rilasciato in data 22.8.1970.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di INTROBIO (Lecco) - Piano delle Regole: Art. 45 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (EX ZONE B – C REALIZZATE)

45.1 Per gli edifici esistenti, fermo restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico e tecnologico, il consolidamento statico, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. 45.2 Per gli edifici residenziali esistenti sono ammesse le ricostruzioni parziali o totali, le integrazioni volumetriche nei limiti dei volumi preesistenti con il rispetto dell'altezza del fabbricato esistente. 45.3 Per i lotti inediti gli interventi potranno essere realizzati dopo il conseguimento di provvedimento autorizzativo con riferimento ai seguenti parametri: - $U_f = 0,8 \text{ mc/mq}$; - $Q = 30\%$; - D_c, D_f, D_s = valgono i disposti dell'art. 15; $H = 7,5 \text{ m}$ (2 piani abitabili).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

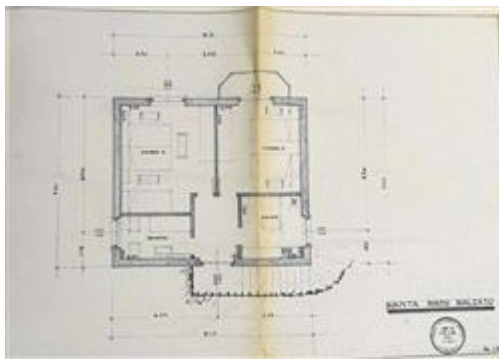
Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 28.9.2023): - diversa posizione e diverse dimensioni delle aperture; - diversa distribuzione interna; - formazione balcone sui prospetti ovest e sud.

Lo stato di fatto (ad esclusione dell'eliminazione del vano scale) è rappresentato nella scheda catastale.

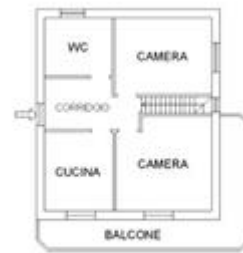
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €4.000,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €2.000,00



Licenza Edilizia n. 24/1968 del 18.11.1968



PIANTA PIANO PRIMO H. 2,70 m.

SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 28.9.2023): - diversa distribuzione interna (eliminazione del vano scale). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito pratica edilizia in sanatoria (vedi 8.1 Conformità edilizia)

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



PIANTA PIANO PRIMO H. 2,70 m.



SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3) Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN INTROBIO VIA VITTORIO EMANUELE II 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 704) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 è posto al PIANO PRIMO ed è composto da ingresso/disimpegno, tre locali, bagno, ripostiglio e balcone.

Si precisa come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) che non è presente la zona cottura e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo risulta necessario realizzare un nuovo impianto di riscaldamento in quanto la caldaia posta al piano terra che precedentemente gestiva il piano terra e il piano primo attualmente gestisce solo l'unità immobiliare del piano terra (non oggetto di pignoramento).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 2748 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/07/2010 Pratica n. LC0115809 in atti dal 14/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6704.1/2010)

Superficie Catastale: Totale: 71 mq - Totale escluse aree scoperte: 66 mq. Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: INTROBIO (E305) (LC): - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 1; - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 5; - Foglio 32, Particella 2748, Subalterno 501 (vedi visura storica per immobile allegata).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Immagine satellitare dell'immobile sito a INTROBIO (Lecco) in via Vittorio Emanuele II n. 2



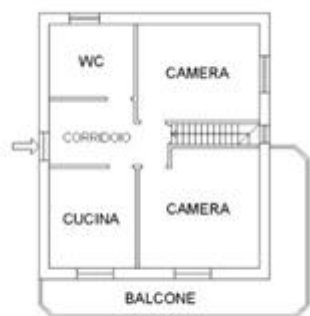
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di INTROBIO (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 2748



ELABORATO PLANIMETRICO: Foglio 32, Particella 2748



PIANTA PIANO PRIMO H. 2,70 m.

SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3)



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 3360

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde

eccellente	★★★★★
buono	★★★★★
nella media	★★★★★
al di sotto della media	★★★★★
buono	★★★★★
buono	★★★★★
buono	★★★★★
al di sotto della media	★★★★★
buono	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
superstrada distante 600 m (SP 62 della Valsassina)
ferrovia distante 17 km (Lecco)

nella media	★★★★★
nella media	★★★★★
al di sotto della media	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 704) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 è posto al PIANO PRIMO ed è composto da ingresso/disimpegno, tre locali, bagno, ripostiglio (ex vano scale) e balcone.

Si precisa come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) che non è presente la zona cottura e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo risulta necessario realizzare un nuovo impianto di riscaldamento in quanto la caldaia posta al piano terra che precedentemente gestiva il piano terra e il piano primo attualmente gestisce solo l'unità immobiliare del piano terra (non oggetto di pignoramento).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente in alluminio con vetro doppio (prospetto ovest)

nella media 

infissi esterni: anta a battente in legno vetro singolo

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e parte in pietra (rivestimento decorativo)

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in intonaco

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare



idrico: sottotraccia conformità: da verificare



termico: i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare. Si precisa come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo che risulta necessario realizzare un nuovo impianto di riscaldamento in quanto la caldaia posta al piano terra che precedentemente gestiva il piano terra e il piano primo attualmente gestisce solo l'unità immobiliare del piano terra.



Ingresso da via Vittorio Emanuele II*Prospetto ovest - Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)**Ingresso da via Vittorio Emanuele II - Prospetto ovest**Prospetto sud - Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)**Prospetto nord - Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)**Prospetto est - Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)***CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano primo (Part. 2748 Sub. 704)	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone (Part. 2748 Sub. 704)	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	81,00				70,50



Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)



Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)



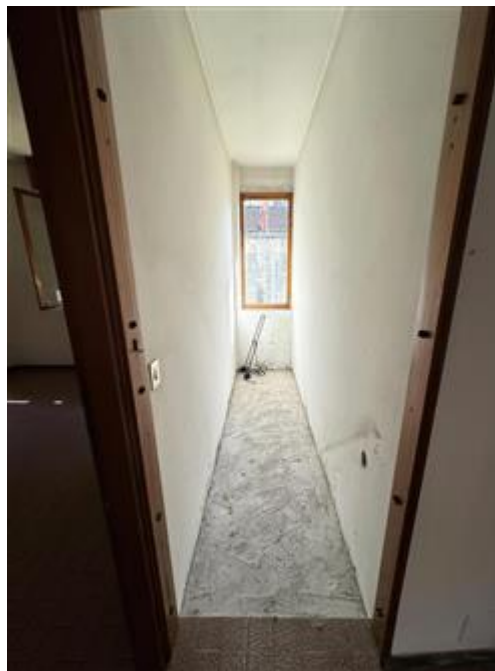
Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)



Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)



Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)



Appartamento piano primo (Part. 2748 Sub. 704)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN INTROBIO VIA VITTORIO EMANUELE II 2

PORZIONE DI CORTE

DI CUI AL PUNTO B

porzione di corte a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una PORZIONE DI CORTE ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3360 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 65, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 31/08/1968 Pratica n. LC0027487 in atti dal 16/02/2009 DEMOLIZIONE TOTALE DAL 31.08.1968 (n. 205.1/2009) e Impianto meccanografico del 09/11/1984

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Immagine satellitare dell'immobile sito a INTROBIO (Lecco) in via Vittorio Emanuele II n. 2



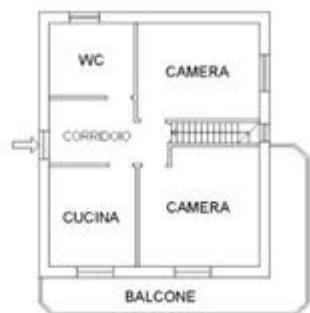
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di INTROBIO (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 2748



ELABORATO PLANIMETRICO: Foglio 32, Particella 2748



PIANTA PIANO PRIMO H. 2,70 m.

SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3)



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 3360

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
superstrada distante 600 m (SP 62 della Valsassina)
ferrovia distante 17 km (Lecco)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una PORZIONE DI CORTE ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO ***.



Ingresso da via Vittorio Emanuele II



Ingresso da via Vittorio Emanuele II



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di corte (Particella 3360)	65,00	x	100 %	=	65,00
Rif. Superficie catastale					
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,50	0,00	70.000,00	70.000,00

B	porzione di corte	65,00	0,00	4.000,00	500,00
				74.000,00 €	70.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.540,00**

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: **€. 54.060,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **locali al piano seminterrato** a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 701) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

I LOCALI posti al PIANO SEMINTERRATO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 consistono in riposiglio, atrio aperto, cantina, deposito, disimpegno e servizio igienico.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo, si precisa che nella cantina (Part. 2748 sub. 701) è posizionata la caldaia che gestisce il deposito, il disimpegno e il servizio igienico al piano seminterrato (Part. 2748 sub. 701) e l'unità immobiliare posta al piano rialzato (non oggetto di pignoramento).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 2748 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2,, consistenza 57 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/10/2008 Pratica n. LC0183370 in atti dal 20/10/2008 LABORATORIO-LOCALE DI DEPOSITO (n. 8621.1/2008)
Superficie Catastale: Totale: 65 mq. Immobile predecessore: Comune di INTROBIO (E305) (LC) Foglio 32 Particella 2748 Subalterno 2 (vedi visura storica per immobile allegata).

B **porzione di corte** a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una PORZIONE DI CORTE ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3360 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 65, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 31/08/1968 Pratica n. LC0027487 in atti dal 16/02/2009 DEMOLIZIONE TOTALE DAL 31.08.1968 (n. 205.1/2009) e Impianto meccanografico del 09/11/1984

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.425,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo in data 28.09.2023 (C.F.: Foglio 32, Particella 2748 Sub. 701 - C/2 Locali al piano seminterrato) e sopralluogo in data 04.09.2024 (C.T.: Foglio 9, Particella 3360 - Porzione di corte).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio CROCE FEDERICA ai nn. 3030/2238 di repertorio, iscritta il 03/11/2010 a Lecco ai nn. 16477/3490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 170.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1396 di repertorio, trascritta il 09/07/2024 a Lecco ai nn. 10600/8236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a C.F. Particella 2748, Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato) e C.T. Foglio 9, Particella 3360 (Porzione di corte)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini e gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/02/2009), con atto stipulato il 24/02/2009 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 8660/2009 di repertorio, trascritto il 15/05/2009 a Lecco ai nn. 6792/4323.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Foglio 9, Particella 3360 (Porzione di corte).

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE a favore di *** DATO OSCURATO *** per 1/4 ciascuno di piena proprietà contro *** DATO OSCURATO *** deceduto il 4.8.2008 per 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 19.06.2023 e in data 10.07.2024).

Originariamente beni di proprietà di *** DATO OSCURATO *** per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Annoni Luigi del 11.04.1975 rep. 15943 trascritto a Lecco il 09.05.1975 al n. 3612 di formalità (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 10.07.2024).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di DIVISIONE IMMOBILIARE (dal 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio BARONE ALBERTO ai nn. 74079/12239 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12494/8073.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

PREMESSA: Nell'ambito di detto stralcio divisionale è rimasto indivisa fra i quattro condividenti LA PICCOLA PORZIONE DI CORTE MAPPAL 3360, nonché il mappale 2748 subalterno 702.

DIVISIONE IMMOBILIARE con cui *** DATO OSCURATO *** addivengono alla divisione in via amichevole e senza estrazione a sorte degli immobili come segue: LISTA 2 Assegnata a titolo di divisione a *** DATO OSCURATO *** che accetta, comprende: In Comune di INTROBIO nello stabile in via Vittorio Emanuele II n.2: 2. QUOTA DI 1/2 dei LOCALI AL PIANO TERRA distinto al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 32 - Mappale 2748 - Subalterno 701 - Via Vittorio Emanuele n.2 - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza mq. 57 - Rendita Euro 82,43. CONSISTENZA: RIPOSTIGLIO, ATRIO APERTO, DEPOSITO, CANTINA E W.C. COERENZE: mappale 2748 subalterno 702, quindi mappale 2493 e ancora mappale 2748 subalterno 702, infine mappale 2748 subalterno 703. Avvertenza: Si precisa che il mappale 3360, escluso dal presente

stralcio divisionale, rimane in comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno di *** DATO OSCURATO *** , così come il mappale 2748 subalterno 702 (bene comune non censibile). Patti della Divisione: Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, con azioni, ragioni e diritti inerenti, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti. MENZIONE URBANISTICA: I condividenti dichiarano che lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente stralcio divisionale venne costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente tale data vennero eseguite opere in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Introbio: - licenza edilizia Pratica n.34/75 in data 13 febbraio 1976; - licenza edilizia Pratica n.24 in data 18 novembre 1968 e successivo permesso di agibilità rilasciato in data 22 agosto 1970; - concessione edilizia (ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10) Pratica n.13/81 in data 28 aprile 1981; - concessione edilizia (ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10) Pratica n.11/82 in data 7 luglio 1983 e successivo permesso di agibilità rilasciato in data 6 gennaio 1984.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 24/12/2008 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 24/12/2008 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 51191/2008 di repertorio, trascritto il 04/03/2009 a Lecco ai nn. 3130/1997 .

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** deceduto il 4.8.2008 per l'intera proprietà.

Si precisa che NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 19.06.2023 e in data 10.07.2024).

Originariamente di proprietà di *** DATO OSCURATO *** per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Annoni Luigi del 11.04.1975 rep. 15943 trascritto a Lecco il 09.05.1975 al n. 3612 di formalità (rif. Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatta in data 10.07.2024).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di STRALCIO DIVISIONALE (dal 22/07/2010 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio BARONE ALBERTO ai nn. 74078/12238 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12493/8072.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Foglio 32, Particella 2748 Subalterno 704 (A/3 Appartamento) e Subalterno 701 (C/2 Locali al piano seminterrato).

STRALCIO DIVISIONALE a favore *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la Concessione Edilizia n. 13/1981 del 28.4.1981 ha come oggetto la costruzione di un muro di sostegno e la Licenza Edilizia n. 34/1975 del 13.2.1976 ha come oggetto la costruzione di un box.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 11/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa a civile abitazione, rilasciata il 07/07/1983.

Permesso di agibilità limitatamente al piano terreno per 3 vani ad uso negozio rilasciato in data 6.1.1984.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di INTROBIO (Lecco) - Piano delle Regole: Art. 45 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (EX ZONE B – C REALIZZATE)

45.1 Per gli edifici esistenti, fermo restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico e tecnologico, il consolidamento statico, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. 45.2 Per gli edifici residenziali esistenti sono ammesse le ricostruzioni parziali o totali, le integrazioni volumetriche nei limiti dei volumi preesistenti con il rispetto dell'altezza del fabbricato esistente. 45.3 Per i lotti inediti gli interventi potranno essere realizzati dopo il conseguimento di provvedimento autorizzativo con riferimento ai seguenti parametri: - $U_f = 0,8 \text{ mc/mq}$; - $Q = 30\%$; - D_c, D_f, D_s = valgono i disposti dell'art. 15; $H = 7,5 \text{ m}$ (2 piani abitabili).

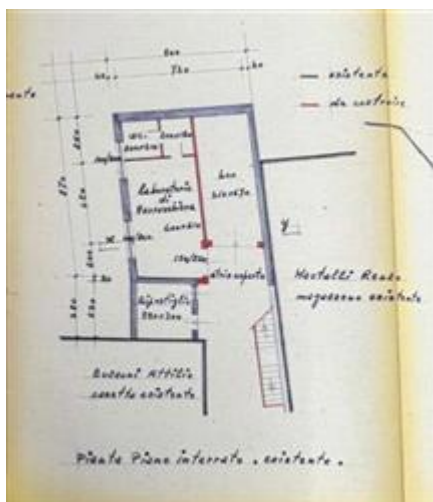
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 28.9.2023): - diversa posizione e diverse dimensioni delle aperture; - diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione da suddividere tra i comproprietari: - Redazione pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €4.000,00 - Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €2.000,00



Concessione Edilizia n. 11/1982 del 7.7.1983



Particella 2748 Subalterno 701 – Atrio aperto



Particella 2748 Subalterno 701 – Deposito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 28.9.2023): - diversa posizione e diverse dimensioni delle aperture; - diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito pratica edilizia in sanatoria (vedi 8.1 Conformità edilizia)

Costi di regolarizzazione da suddividere tra i comproprietari: - Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): € 800,00 - Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): € 100,00



PIANTA PIANO TERRA H. 300 cm.

SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748
Subalterno 701 (C/2)



Particella 2748 Subalterno 701 – Deposito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN INTROBIO VIA VITTORIO EMANUELE II 2
LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO

DI CUI AL PUNTO A

locali al piano seminterrato a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 701) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

I LOCALI posti al PIANO SEMINTERRATO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 consistono in riposiglio, atrio aperto, cantina, deposito, disimpegno e servizio igienico.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo, si precisa che nella cantina (Part. 2748 sub. 701) è posizionata la caldaia che gestisce il deposito, il disimpegno e il servizio igienico al piano seminterrato (Part. 2748 sub. 701) e l'unità immobiliare posta al piano rialzato (non oggetto di pignoramento).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 2748 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2,, consistenza 57 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/10/2008 Pratica n. LC0183370 in atti dal 20/10/2008 LABORATORIO-LOCALE DI DEPOSITO (n. 8621.1/2008)
Superficie Catastale: Totale: 65 mq. Immobile predecessore: Comune di INTROBIO (E305) (LC) Foglio 32 Particella 2748 Subalterno 2 (vedi visura storica per immobile allegata).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Immagine satellitare dell'immobile sito a INTROBIO (Lecco) in via Vittorio Emanuele II n. 2



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di INTROBIO (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 2748



ELABORATO PLANIMETRICO: Foglio 32, Particella 2748



PIANTA PIANO TERRA H. 300 cm.

SCHEDA CATASTALE: Foglio 32, Particella 2748
Subalterno 701 (C/2)



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 3360

COLLEGAMENTI

superstrada distante 600 m (SP 62 della Valsassina)

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (Part. 2748 sub. 701) è situato nel centro del Comune di Introbio con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

I LOCALI posti al PIANO SEMINTERRATO con accesso da via Vittorio Emanuele II n. 2 consistono in riposiglio, atrio aperto, cantina, deposito, disimpegno e servizio igienico.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo, si precisa che nella cantina (Part. 2748 sub. 701) è posizionata la caldaia che gestisce il deposito, il disimpegno e il servizio igienico al piano seminterrato (Part. 2748 sub. 701) e l'unità immobiliare posta al piano rialzato (non oggetto di pignoramento).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro (deposito, disimpegno e servizio igienico) realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★★★

infissi interni: a battente/a scorrere realizzati in legno/legno e vetro (deposito, disimpegno e servizio igienico)

al di sotto della media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

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

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle (deposito, disimpegno e servizio igienico)

al di sotto della media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in piastrelle

plafoni: realizzati in controsoffitto (deposito, disimpegno e servizio igienico)

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia (deposito, disimpegno e servizio igienico) conformità: da verificare

★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia (deposito, disimpegno e servizio igienico) conformità: da verificare

★★★★★★★★★★

termico: i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare. Si precisa, come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 28.9.20223) e come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo, che nella cantina (Part. 2748 sub. 701) è posizionata la caldaia che gestisce il deposito, il disimpegno e il servizio igienico al piano seminterrato (Part. 2748 sub. 701) e l'unità immobiliare posta al piano rialzato (non oggetto di pignoramento).

★★★★★★★★★★



Ingresso da via Vittorio Emanuele II



Ingresso da via Vittorio Emanuele II



Particella 2748 Subalterno 701 – Ripostiglio, atrio aperto, deposito, cantina e servizio igienico



Particella 2748 Subalterno 701 – Ripostiglio, atrio aperto, deposito, cantina e servizio igienico

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio (Part. 2748 Sub. 701)	12,00	x	50 %	=	6,00
Atrio aperto (Part. 2748 Sub. 701)	24,00	x	70 %	=	16,80
Cantina (Part. 2748 Sub. 701)	9,00	x	30 %	=	2,70
Deposito, disimpegno e servizio igienico (Part. 2748 Sub. 701)	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	86,00				66,50



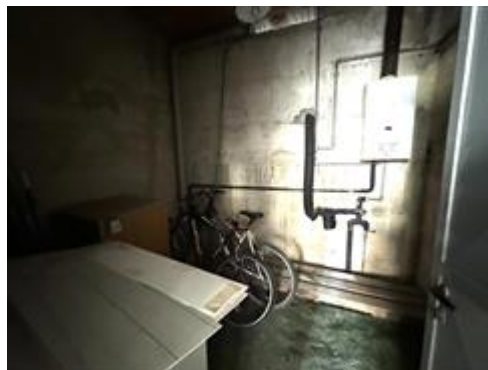
Particella 2748 Subalterno 701 – Ripostiglio



Particella 2748 Subalterno 701 – Ripostiglio



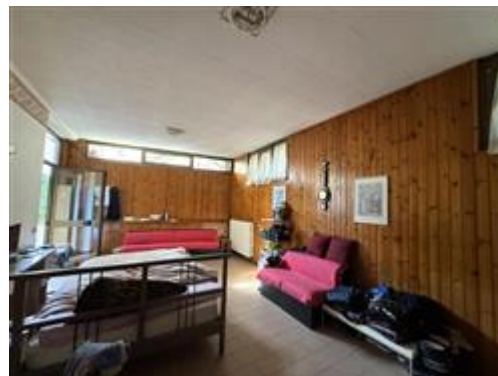
Particella 2748 Subalterno 701 – Atrio aperto



Particella 2748 Subalterno 701 – Cantina



Particella 2748 Subalterno 701 – Deposito



Particella 2748 Subalterno 701 – Deposito

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

BENI IN INTROBIO VIA VITTORIO EMANUELE II 2

PORZIONE DI CORTE

DI CUI AL PUNTO B

porzione di corte a INTROBIO Via Vittorio Emanuele II 2, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una PORZIONE DI CORTE ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3360 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 1, superficie 65, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 31/08/1968 Pratica n. LC0027487 in atti dal 16/02/2009 DEMOLIZIONE TOTALE DAL 31.08.1968 (n. 205.1/2009) e Impianto meccanografico del 09/11/1984

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



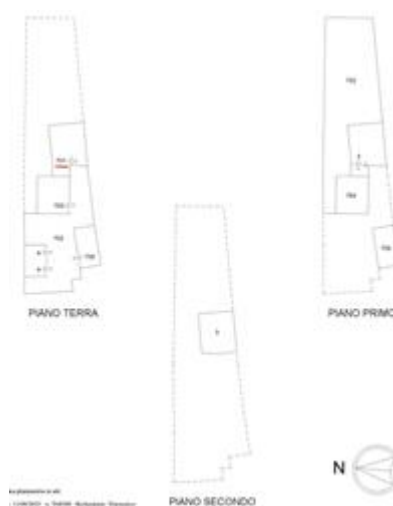
Immagine satellitare dell'immobile sito a INTROBIO (Lecco) in via Vittorio Emanuele II n. 2



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di INTROBIO (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Sistema insediativo residenziale



ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella 2748



ELABORATO PLANIMETRICO: Foglio 32, Particella 2748



*ESTRATTO MAPPA: Comune di INTROBIO Foglio 9, Particella
3360*

COLLEGAMENTI

nella media

L'unità immobiliare identificata al Catasto Terreni con la Particella 3360 consiste in una **PORZIONE DI CORTE** ed è in comproprietà in ragione di 1/4 ciascuno di *** DATO OSCURATO ***



Ingresso da via Vittorio Emanuele II



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)



Porzione di corte (C.T. Foglio 9, Particella 3360)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di corte (Particella 3360)	65,00	x	100 %	=	65,00
Rif. Superficie catastale					
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locali al piano seminterrato	66,50	0,00	40.000,00	20.000,00
B	porzione di corte	65,00	0,00	4.000,00	500,00
				44.000,00 €	20.500,00 €

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: **€. 20.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.075,00**

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: **€. 17.425,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Architetto Isa Giannetti