



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 187/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LORENZO COSS**



con studio in CALOLZIOCORTE (LC) VIA GALLI 10C

telefono: 0341633102

fax: 0341633102

email: [coss.lorenzo@libero.it](mailto:coss.lorenzo@libero.it)

PEC: [lorenzo.coss@archiworldpec.it](mailto:lorenzo.coss@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2018

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a IMBERSAGO Via Castelbarco 43, della superficie commerciale di **108,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La Residenza Castelberco riguarda un fabbricato condominiale costituito da tre piani f.t. composto al piano terra da attività commerciali mentre al piano 1° e 2° costituiti da appartamenti, al p. interrato da box e piccole cantine e locali accessori alla residenza. Alle unità si giunge direttamente dalla Via Castelbarco, indi con ingresso condominiale e, vano scale ed ascensore si raggiungono i vari piani. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione, finiture delle parti comuni di buona qualità. L'appartamento in oggetto situato al p.1° e' composto da piccolo ingresso, ampio soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e w.c. con disimpegno, due ampi terrazzi e piccola cantina al S1, h: locali 2,70 mt. Le finiture sono : porta ingresso blindata , pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica, in legno nelle camere,zoccolini in legno, soglie in granito serizzo, serramenti esterni portefinestre/finestre in legno verniciati,vetri doppi, griglie esterne in legno, porte interne in legno, pavimenti e zoccolini terrazzi in ceramica per esterni, parapetti in muratura e metallo. Apparecchi e rubinetteria sanitari del bagno, di qualità.Impianto di raffrescamento posto al S1. Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - , interno //, scala unica, ha un'altezza interna di appart. h: 2,70 ca. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Castelbarco 43, piano: 1°-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 9-11-2015- inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord prospetto su parti comuni, prospetto su parti comuni, scala comune, altra unità di terzi, prospetto su strada Via Castelbarco. Coerenze cantina: a nord cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi , terrapieno.  
Sup. catastale: Totale 107 mq., totale escluse aree scoperte : 99 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**B** box doppio a IMBERSAGO Via Castelbarco 43, della superficie commerciale di **30,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. finiture : soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata. Porta di accesso collegata direttamente col corridoio e scale comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,60 circa.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: Via Castelbarco n. 43, piano: S1, intestato a Eco Costruzioni srl con sede in Milano, derivante da Variazione del 09.11.2015- Inserimento dei dati di superficie in visura  
Coerenze: da nord ; altra unità di terzi, corsello box, altra unità di terzi, terrapieno.  
Il box, , e' stato assegnato dal Ctu all'appartamento 469/708 del p.1°, in quanto l'amministratore riferisce che quando le unità erano affittate le spese condominiali venivano pagate secondo questo abbinamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,63 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.589,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.101,80
Data della valutazione:	18/03/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box doppio e' stato assegnato dal CTU all'unita' abitativa mappale 469/708

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2008 a firma di notaio Paola Mina di Milano ai nn. 18319/9851 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 ai nn. 12223/2586, a favore di [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.600.000.

Importo capitale: 2.300.000.

Durata ipoteca: 25.

A margine della suddetta nota si segnalano: Annotamento n. 12744/1677 del 9/8/2010 notaio F. Diaferia di Milano rep. 19767/8051; Annotamento n. 16013/1727 del 4.12.2012 notaio Diaferia di Milano del 26.11.2012 rep. 21451/9365.

ipoteca attiva, stipulata il 08/09/2017 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 10359/6817 rep. di repertorio, iscritta il 11/09/2017 ai nn. 11751/1808, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma, contro Eco costruzioni srl con sede in Milano, derivante da addebito esecutivo del 8.9.2017.

Importo ipoteca: 153640,14.

Importo capitale: 76.820,07.

In data 25.1.2019 l'Agenzia delle Entrate-Riscossione presenta al Giudice dell'esecuzione di Lecco



RICORSO PER INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE \_RISCOSSIONE in qualita' di creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di 139.256,83 per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Trib. Lecco ai nn. 2309 rep. di repertorio, trascritta il 06/09/2018 a Lecco ai nn. 11731/8379, a favore di Banca Pop. di Milano, contro [REDACTED]

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 4.487,20</b>
Millesimi condominiali:	<b>appart. sub.708</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>mill.57,964 +box</b>
L'importo di euro 4297,52 comprende le spese scadute e insolute dell'appart.+box., mapp. sub. 708 e sub. 722	<b>sub 725 mill. 7,949</b>

Vedi dettaglio delle spese,(allegata alla perizia), nota dell'amministratore del condominio [REDACTED].

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di acquisto (dal 08/05/2008), con atto stipulato il 08/05/2008 a firma di notaio Paola Mina di Milano ai nn. 17974/9639 di repertorio, trascritto il 21/05/2008 ai nn. 8596/5488

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di per intero, in forza di Atto di acquisto ( fino al 29/11/2002), con atto stipulato il 21/12/1987 a firma di notaio Bosisio Modesto di Merate ai nn. 107407/33624 di repertorio, trascritto il 20/01/1988 ai nn. 735/541

[REDACTED] per la quota di per intero, in forza di atto (dal 29/11/2002), con atto stipulato il 29/11/2002 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 44570 rep. di repertorio, trascritto il 18/12/2002 ai nn. 20385/14476

[REDACTED] per la quota di per intero, in forza di Atto di acquisto (dal 20/03/2006 fino al 15/04/2008), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di notaio Bulgarelli Mario di Mirandola ai nn. 170987 di rep. di repertorio, trascritto il 14/04/2006 ai nn. 7273/4533.

Con atto del 17.5.2006 notaio Paola Mina rep. 15539, trascritto il 23.06.2006 ai nn. 12154/7589, la Immogest srl ha trasferito la propria sede sociale da Modena a Milano.

[REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di acquisto (dal 15/04/2008 fino al 08/05/2008), con atto stipulato il 15/04/2008 a firma di



notaio Paola Mina ai nn. 17881/9573 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 ai nn. 6515/4114

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. N. 118 P.dC.**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione Edilizia di edificio esistente, attraverso Piano di Recupero in Zona B1 dell'area di Via Castelbarco, già approvato e convenzionato mediante demolizione e ricostruzione di edificio., presentata il 24/06/2008 con il n. prot .4101 di protocollo, rilasciata il 17/10/2008 con il n. 118 di protocollo, agibilità del 15/02/2011 con il n. 1084 di prot. di protocollo.

Convenzione edilizia del 29.2.2008 notaio G. Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda, rep. 69554/16193 trascritta in data 25.3.2008 ai nn. 5095/3184 a favore del Comune di Imbersago (Lc) contro [REDACTED] [REDACTED] Atto di modifica di convenzione urbanistica del 29.4.2010 , notaio G. Battista Mattarella rep. 73911/19094 trascritto il 14.5.2010 ai nn. 7174/4542 a favore del Comune di Imbersago contro [REDACTED]

DIA ordinaria-Variante al P.dC. 118 del 7.10.08 **N. 2359 di prot.**, intestata a [REDACTED], per lavori di Interventi previsti dall'art. 10 del d.P.R. n. 380 del 2001, presentata il 10/04/2009 con il n. 2359 di protocollo

DIA - **N. 2207**, intestata a [REDACTED], per lavori di Interventi previsti dall'art. 10 del d.P.R. n. 380 del 2001, presentata il 25/03/2010 con il n. 2207 di protocollo.

Variante al PdC n. 118 del 07.10.08 e successiva DIA prot. 2359 del 10.4.09- Ristrutturazione Edilizia attraverso Piano di Recupero.

Autorizzazione Paesaggistica **N. n. 25/08**, intestata a [REDACTED], presentata il 23/05/2008 con il n. 3444 di prot. di protocollo, rilasciata il 18/06/2008 con il n. 25/08 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. n. 05/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al PdC 118 del 7.10.2008, presentata il 20/02/2009 con il n. 1286 di prot. di protocollo, rilasciata il 12/03/2009 con il n. 05/2009 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. n. 38/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 118 del 7.10.2008, presentata il 04/12/2009 con il n. 38/09 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 29 luglio 2013, l'immobile ricade in zona T2 - Ambito Territoriale Sistemi insediativi consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli n. 81- 82- 83- 83bis Aree comprese nel Parco Regionale AddaNord. L'area e' soggetta a tutela paesaggistica vincolo D.M. 8.4.69 G.U. 109/1969 L'area e' soggetta al Dlgs 22.01.2004 n. 42

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- box doppio, variazione dell'altezza interna, h: attuale mt. 2,60 circa , il progetto approvato in Comune riporta h. 2,40. Si ipotizza la riduzione dell'altezza mediante applicazione di



controsoffitto per h: 0,20 mt. : €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a box doppio mapp. 469-725.

Gli oneri sono indicativi , costituiti da: sanzione, costo pratica edilizia e formazione delle opere di controsoffitto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMBERSAGO VIA CASTELBARCO 43

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMBERSAGO Via Castelbarco 43, della superficie commerciale di **108,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La Residenza Castelbarco riguarda un fabbricato condominiale costituito da tre piani f.t. composto al piano terra da attività commerciali mentre al piano 1° e 2° costituiti da appartamenti, al p. interrato da box e piccole cantine e locali accessori alla residenza. Alle unità si giunge direttamente dalla Via Castelbarco, indi con ingresso condominiale e, vano scale ed ascensore si raggiungono i vari piani. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione, finiture delle parti comuni di buona qualità. L'appartamento in oggetto situato al p.1° e' composto da piccolo ingresso, ampio soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e w.c. con disimpegno, due ampi terrazzi e piccola cantina al S1, h: locali 2,70 mt. Le finiture sono : porta ingresso blindata , pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica, in legno nelle camere,zoccolini in legno, soglie in granito serizzo, serramenti esterni portefinestre/finestre in legno verniciati,vetri doppi, griglie esterne in legno, porte interne in legno, pavimenti e zoccolini terrazzi in ceramica per esterni, parapetti in muratura e metallo. Apparecchi e rubinetteria sanitari del bagno, di qualità.Impianto di raffrescamento posto al S1. Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - , interno //, scala unica, ha un'altezza interna di appart. h: 2,70 ca. , .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Castelbarco 43, piano: 1°-S1, intestato a Eco Costruzioni Srl con sede in Milano, derivante da Variazione del 9-11-2015- inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord prospetto su parti comuni, prospetto su parti comuni, scala comune, altra unità di terzi, prospetto su strada Via Castelbarco. Coerenze cantina: a nord cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi , terrapieno.  
Sup. catastale: Totale 107 mq., totale escluse aree scoperte : 99 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 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.

## COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

## 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:

## 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 al p.1°	98,60	x	100 %	=	98,60
due balconi	31,80	x	30 %	=	9,54
cantina al p. S1	2,93	x	20 %	=	0,59
<b>Totale:</b>	<b>133,33</b>				<b>108,73</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 108,73 x 1.500,00 = **163.089,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.089,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 163.089,00**

BENI IN IMBERSAGO VIA CASTELBARCO 43

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a IMBERSAGO Via Castelbarco 43, della superficie commerciale di **30,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. finiture : soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata. Porta di accesso collegata direttamente col corridoio e scale comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: Via Castelbarco n. 43, piano: S1, intestato a Eco Costruzioni srl con sede in Milano, derivante da Variazione del 09.11.2015- Inserimento dei dati di superficie in visura

Coerenze: da nord ; altra unità di terzi, corsello box, altra unità di terzi, terrapieno.

Il box, , e' stato assegnato dal Ctu all'appartamento 469/708 del p.1°, in quanto l'amministratore riferisce che quando le unità erano affittate le spese condominiali venivano pagate secondo questo abbinamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 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.

## COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo 

esposizione:

pessimo 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio al p.S1 h.2,60 circa	30,90	x	100 %	=	30,90
<b>Totale:</b>	<b>30,90</b>				<b>30,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare locale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,73	0,00	163.089,00	163.089,00
B	box doppio	30,90	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>183.089,00 €</b>	<b>183.089,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 180.589,00****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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 4.487,20
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 176.101,80</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2018

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a IMBERSAGO Via Contessa Lina Castelbarco 43, della superficie commerciale di **67,82** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La Residenza Castelberco riguarda un fabbricato condominiale costituito da tre piani f.t. composto al piano terra da attività commerciali mentre al piano 1° e 2° costituiti da appartamenti, al p. interrato da box e piccole cantine e locali accessori alla residenza. Alle unità si giunge direttamente dalla Via Castelbarco, indi con ingresso condominiale e, vano scale ed ascensore si raggiungono i vari piani. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione, finiture delle parti comuni di buona qualità. L'appartamento in oggetto situato al p.2° e' composto da ampio soggiorno con angolo cucina, una camera, disimpegno, bagno e w.c. un ampio terrazzo e piccolo soppalco con scala di accesso, h: locali variabile. Le finiture sono : porta ingresso blindata ( da cambiare in parte per apertura forzata del fabbro) , pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica, in legno nella camera e soppalco,zoccolini in legno, soglie in granito serizzo, serramenti esterni portefinestre/finestre in legno verniciati,vetri doppi, griglie esterne in legno, porte interne in legno, pavimenti e zoccolini terrazzi in ceramica per esterni, parapetti in muratura . Apparecchi e rubinetteria sanitari del bagno, di qualità. Impianto di raffrescamento posto al S1. Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno //, scala unica, ha un'altezza interna di h: variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Contessa Lina Castelbarco 43, piano: 2° - , intestato a Eco Costruzioni srl con sede in Milano, derivante da Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord: prospetti, altra unità di terzi, scale comuni, altra unità di terzi, prospetto su strada

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**B** box doppio a IMBERSAGO Via Contessa Lina Castelbarco 43, della superficie commerciale di **43,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

+ Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. finiture : soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno //, scala unica, ha un'altezza interna di h: 2,60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Contessa Lina Castelbarco 43, piano: S1, intestato a Eco Costruzioni srl, derivante da Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord: box di terzi, corsello, box di terzi, terrapieno.  
Sup. catastale: 29 mq. Il box e' stato assegnato dal CTU all'appartamento mappale 469/712 del p.2° in quanto l'amministratore [REDACTED] conferma che quando le unità erano affittate le spese condominiali venivano ripartite secondo questo abbinamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,13 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.231,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.547,64
Data della valutazione:	18/03/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'appartamento risulta in parte arredato

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2008 a firma di notaio Paola Mina di Milano ai nn. 18319/9851 rep. di repertorio, iscritta il 21/07/2008 ai nn. 12223/2586, a favore di [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.600.000.

Importo capitale: 2.300.000.

Durata ipoteca: 25.

A margine della suddetta nota si segnalano: Annotamento n.12744 1677 del 9.8.2010 notaio F. Diaferia di Milano rep.19767/8051; Annotamento n. 16013/1727 del 4.12.2012 notaio Diaferia di Milano del 26.11.2012 rep. 21451 9365.

ipoteca attiva, stipulata il 08/09/2017 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 10359/6817 di rep. di repertorio, iscritta il 11/09/2017 ai nn. 11751/1808, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma., contro [REDACTED], derivante da addebito esecutivo del 8.9.2017.

Importo ipoteca: 153640,14.

Importo capitale: 76820,07.

In data 25.1.2019 l'Agenzia delle Entrate-Riscossione presenta al Giudice dell'esecuzione Lecco RICORSO PER INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE in qualita' di creditrice nei confronti





## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. n. 118 P.dC.**, intestata a Eco Costruzioni srl, per lavori di Ristrutturazione Edilizia di edificio esistente, attraverso Piano di Recupero in Zona B1 dell'area di Via Castelbarco, già approvato e convenzionato mediante demolizione e ricostruzione di edificio, presentata il 24/06/2008 con il n. 4101 di prot. di protocollo, rilasciata il 17/10/2008 con il n. 118 di protocollo, agibilità del 15/02/2011 con il n. 1084 di prot. di protocollo.

Convenzione Edilizia del 29.2.2008 notaio G. Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda rep. 69554 / 16193 di rep. trascritta in data 25.3.2008 ai nn. 5095-3184 a favore del Comune di Imbersago contro Immogest srl con sede in Milano. atto di modifica di convenzione urbanistica del 29.4.2010 notaio G. B. Mattarella rep. 73911-19094 trascritto il 14.5.2010 ai nn.7174-4542 a favore del comune di Imbersago contro Eco Costruzioni srl.

DIA ordinaria - Variante al PdC del 7.10.08 **N. 2359 di prot.**, intestata a [REDACTED] per lavori di Interventi previsti dall'art. 10 del dpr 380 del 2001, presentata il 10/04/2009 con il n. 2359 di prot. di protocollo

DIA **N. 2207**, intestata a [REDACTED], per lavori di Interventi previsti dall'art. 10 del d.P.R. n. 380 del 2001, , presentata il 25/01/2010 con il n. 2207 di prot. di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. 25/08**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione edilizia di edificio esistente attraverso Piano di Recupero in zona B1 dell'area di Via Castelbarco, già approvato e convenzionato., presentata il 18/06/2008 con il n. 3954 di prot. di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. 05/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 118, presentata il 12/03/2009 con il n. 1721 di prot. di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. 38/09**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 118, presentata il 09/07/2010

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 10 del 29 luglio 2013, l'immobile ricade in zona T2 Ambito Territoriale- Sistemi insediativi consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. n. 81-82-83-83 bis - Area compresa nel Parco Regionale Adda Nord

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: h: interna box doppio variazione di altezza da mt. 2,60 attuali a mt. 2,40 riportata sulle schede catastali depositate in Comune di Imbersago.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riduzione dell'altezza mediante posa di controsoffitto per un h: di 0,20 mt.

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

Costi di regolarizzazione:

- riduzione dell'altezza netta del box doppio mediante formazione di controsoffitto: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a box doppio mapp. 469-722.

Il box doppio e' stato abbinato dal Ctu all'appartamento mapp. 469-712

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione di altezza interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Questa situazione è riferita solamente a box doppio mappale 469/722 , variazione di altezza netta interna rispetto al progetto approvato (h: mt. 2,14). Si propone .

Box doppio mapp. 469/722, variazione di altezza netta interna rispetto al progetto approvato (h: 2,40



mt), mediante formazione di controsoffitto di h. mt. 0,20.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMBERSAGO VIA CONTESSA LINA CASTELBARCO 43

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMBERSAGO Via Contessa Lina Castelbarco 43, della superficie commerciale di **67,82** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La Residenza Castelberco riguarda un fabbricato condominiale costituito da tre piani f.t. composto al piano terra da attività commerciali mentre al piano 1° e 2° costituiti da appartamenti, al p. interrato da box e piccole cantine e locali accessori alla residenza. Alle unità si giunge direttamente dalla Via Castelbarco, indi con ingresso condominiale e, vano scale ed ascensore si raggiungono i vari piani. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione, finiture delle parti comuni di buona qualità. L'appartamento in oggetto situato al p.2° e' composto da ampio soggiorno con angolo cucina, una camera, disimpegno, bagno e w.c. un ampio terrazzo e piccolo soppalco con scala di accesso, h: locali variabile. Le finiture sono : porta ingresso blindata ( da cambiare in parte per apertura forzata del fabbro) , pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica, in legno nella camera e soppalco,zoccolini in legno, soglie in granito serizzo, serramenti esterni portefinestre/finestre in legno verniciati,vetri doppi, griglie esterne in legno, porte interne in legno, pavimenti e zoccolini terrazzi in ceramica per esterni, parapetti in muratura. Apparecchi e rubinetteria sanitari del bagno, di qualità. Impianto di raffrescamento posto al S1. Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno //, scala unica, ha un'altezza interna di h: variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Contessa Lina Castelbarco 43, piano: 2° - , intestato a Eco Costruzioni srl con sede in Milano, derivante da Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord: prospetti, altra unità di terzi, scale comuni, altra unità di terzi, prospetto su strada

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI



## COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

## 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:

## 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 al p. 2°	54,59	x	100 %	=	54,59
terrazzo	21,42	x	30 %	=	6,43
soppalco	13,61	x	50 %	=	6,81
<b>Totale:</b>	<b>89,62</b>				<b>67,82</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,82 x 1.500,00 = **101.731,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.731,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.731,50**

BENI IN IMBERSAGO VIA CONTESSA LINA CASTELBARCO 43

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B





**box doppio** a IMBERSAGO Via Contessa Lina Castelbarco 43, della superficie commerciale di **43,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]  
 + Il box e' doppio nel senso della lunghezza di h: 2,60 mt. finiture : soffitto in lastre predalles a vista, pareti in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno //, scala unica, ha un'altezza interna di h: 2,60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 469 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Contessa Lina Castelbarco 43, piano: S1, intestato a Eco Costruzioni srl, derivante da Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: da nord: box di terzi, corsello, box di terzi, terrapieno.  
 Sup. catastale: 29 mq. Il box e' stato assegnato dal CTU all'appartamento mappale 469/712 del p.2° in quanto l'amministratore [redacted] conferma che quando le unita' erano affittate le spese condominiali venivano ripartite secondo questo abbinamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box doppio	43,31	x	100 %	=	43,31
<b>Totale:</b>	<b>43,31</b>				<b>43,31</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,82	0,00	101.731,50	101.731,50
B	box doppio	43,31	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>126.731,50 €</b>	<b>126.731,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 124.231,50**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.683,86**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.547,64**

data 18/03/2019

il tecnico incaricato  
LORENZO COSS



