



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 109/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avv. Agostani Luca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONIO EMANUELE FONTANA**

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341 1847148

fax: 0341 1847148

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2014

## LOTTO 1

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

**A** casa signorile a CASSAGO BRIANZA via ex - Parco Visconti 44, quartiere "Condominio Parco Visconti", della superficie commerciale di 568,41 mq per la quota di:

- 2/4 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
- 2/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- 2/4 di piena proprietà

Unità autonoma (di due) all'interno di edificio originariamente configurato come villa singola in parco, composta da ingresso autonomo, soggiorno a doppia altezza, cucina con ripostiglio, camera da letto, due bagni e balcone al piano primo (terra/rialzato); altre due camere, cucina, due bagni e spazi ripostiglio al piano secondo, locale autorimessa al piano terra/seminterrato e cantina/ripostiglio al piano interrato. L'unità è dotata di parco esterno di circa 2800 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,00 - 2,50 - 2,90 .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2451 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/8, classe 3, consistenza 17 vani, rendita 2.633,93 Euro. indirizzo catastale: VIA EX PARCO VISCONTI n. 44, piano: T-1-2-S1, intestato a \_\_\_\_\_, Nuda proprietà per 2/4 e Usufrutto per 2/4; \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 05/02/2018 protocollo n. LC0009262 in atti dal 07/02/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1567.1/2018)  
Coerenze: da nord in senso orario: - al piano primo sotto strada con terrapieno ed altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano terra con altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano primo proiezione su spazi esterni ed altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano secondo proiezione su spazi esterni.  
Nella sezione intestatari appare ancora come comproprietario e usufruttuario \_\_\_\_\_, deceduto.
- foglio 2 particella 2451 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 367,20 Euro, indirizzo catastale: VIA EX PARCO VISCONTI n. 44, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, Nuda proprietà per 2/4 e Usufrutto per 2/4; \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 05/02/2018 protocollo n. LC0009260 in atti dal 07/02/2018 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1547.1/2018)  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità al mappale 2451 sub. 706, cortile comune esterno, terrapieno.  
Nella sezione intestatari appare ancora come comproprietario e usufruttuario \_\_\_\_\_, deceduto.
- foglio 2451 (catasto terreni), sezione urbana 9, partita 1, superficie 5830, derivante da Tipo mappale del 27/11/2012 protocollo n. LC0178647 in atti dal 27/11/2012 presentato il 27/11/2012 PER AMPLIAMENTO (n. 178647.1/2012)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada d'accesso, mappale 1678, mappale 2428, mappale 2133, strada d'accesso, mappale 2316, mappale 2315, mappale 3014, mappale 3101, mappale 1746, mappale 3102, mappale 2075



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2018.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	568,41 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:	€. 705.492,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 622.500,00
Data della valutazione:	24/07/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile al momento risulta libero ma nelle disponibilità del figlio dell'Esecutato, il

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Come descritto dall'istanza n.1 dep. 18.02.2019 a firma del Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, non essendosi ancora sostanziato un provvedimento di separazione del bene in natura con relativo "atto che possa essere registrato, trascritto e volturato", ad oggi sul bene diviso sul quale viene identificata la quota già nominata nel progetto divisionale, catastalmente contraddistinto al Catasto Urbano, Sez. C.A.S, Fg. 2 Mappale 2451 sub. 703, 707 e 705 (quest'ultimo riferito a beni comuni non censibili), non possono risultare le formalità gravanti sul bene originario, catastalmente identificato alla Sez. CAS, Fg.2 Mapp. 2451 sub. 1, 3, 4, 701 e 702; queste nel dettaglio (vedi elenco formalità e trascrizioni allegate):

- 1. TRASCRIZIONE del 05/05/2014 - Registro Particolare 3802 Registro Generale 4903  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1572 del 23/04/2014: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 2. TRASCRIZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 3313 Registro Generale 4634  
Pubblico ufficiale OGGIONI MICHELE Repertorio 5514/3579 del 30/03/2016: ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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>€. 1.093,02</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>€. 5.348,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>28,90</b>

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato oggetto di perizia si colloca all'interno di un complesso residenziale signorile denominato "Condominio Parco Visconti".

Dal punto di vista delle dotazioni condominiali il complesso presenta ad oggi solamente la strada privata di ingresso e collegamento fra le varie unità, ed alcune zone verdi. Non sono presenti portineria o altre dotazioni Comuni. Il residence possiede un collegamento all'acquedotto comune all'interno dell'ambito del Comune di Cassago Brianza ma l'immobile in oggetto beneficia di un collegamento indipendente presso la rete del Comune di Cremella.

Dal P.G.T. approvato del Comune di Cassago Brianza si evincono i seguenti vincoli:

- LIMITE RISPETTO ELETTRODOTTI ALTA E MEDIA TENSIONE (art. 39 N.T.A. P.G.T. Comune di Cassago Brianza).

Nel territorio del comune di Cassago Brianza vi è presenza delle seguenti linee elettriche aeree ad alta tensione, per le quali viene riportata la relativa fascia di rispetto:

- Linea Terna 132 kV n. 415 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall'asse di percorrenza della linea,

- Linea Terna 220 kV n. 265 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 19 per parte dall'asse di percorrenza della linea, secondo la Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.

- CONFINE COMUNALE CORRISPONDENTE AL TERRITORIO SOTTOPOSTO A VINCOLO "BELLEZZE D'INSIEME D.M. 5 GIUGNO 1967 - D.LGS 42/2004.

Il territorio soggetto a tale importante Vincolo prevede che il vaglio di qualunque intervento edilizio, che interessi l'aspetto esterno del fabbricato, comprenda anche l'esame del progetto da parte della preposta Commissione del Paesaggio e che il relativo parere sia ulteriormente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano.

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

per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 06/05/1982), con atto stipulato il 06/05/1982 a firma di Notaio Franco Panzeri di Lecco ai nn. 21764/3216 di repertorio, trascritto il 01/06/1982 a Lecco ai nn. 4286/3757.



Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451 (vedi tipi mappali/frazionamenti allegati), e soprastante casa in costruzione (vedi concessione edilizia allegata).

- Con il presente atto [redacted] in donazione la nuda proprietà dei 2/4 dei terreni di cui ai mappali citati e della soprastante casa in corso di costruzione.

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - 301 Accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 05/02/2015), con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di Notaio Franco Panzeri in Olgiate Molgora (LC) ai nn. 168519/44017 di repertorio, trascritto il 19/02/2015 a Lecco ai nn. 1852/1404.

Il titolo è riferito solamente a beni identificati catastalmente: sez. CAS, Fg. 2, mapp. 2451 sub 1, 2, 3, 4, 701.

Con il presente atto, in virtù del decesso [redacted], assume la piena proprietà dei 2/4 dei beni di cui sopra, precedentemente soggetti di propria nuda proprietà con usufrutto in favore di [redacted], e la restante quota di 2/4 di proprietà, anch'essa in forza a

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1977 fino al 14/01/2015), con atto stipulato il 18/06/1977 a firma di Notaio Carlo Gallizia di Milano ai nn. 75295 di repertorio, trascritto il 18/07/1977 ai nn. 4676/4237.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451 (vedi tipi mappali/frazionamenti allegati).

1 - [redacted] acquista i terreni indicati con [redacted]

E

2 - In precedenza, con atto a rogito Notaio Franco Panzeri di Colico, in data 25/11/1975 rep. 1056/138, trascritto il 6/04/1982 ai numeri 2672/2351 [redacted] a hanno scelto il regime della separazione dei beni.

3 - Con trascrizione n. 9855/6717 del 7/11/1987 le parti hanno rettificato la nota dell'atto 75295/1977 (Notaio Carlo Gallizia) in quanto [redacted] ha acquistato da solo perchè già in regime di separazione dei beni.

4 - Con atto a rogito Notaio Franco Panzeri di Colico, in data 25/11/1975 rep. 1056/138, trascritto il 7/11/1987 ai numeri 9856/6718 [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Si tratta di ritrascrizione della precedente trascrizione - TRAS. N. 2672/2351 del 6/4/1982

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di donazione (dal 13/03/1982 fino al 02/12/1983), con atto stipulato il 13/03/1982 a firma di Notaio Franco Panzeri di Lecco ai nn. 20980/3104 di repertorio, trascritto il 07/11/1987 a Lecco ai nn. 9856/6718.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451 (vedi tipi mappali/frazionamenti allegati), e soprastante casa in costruzione (vedi concessione edilizia allegata).

Con il presente atto [redacted] in donazione [redacted] la quota di 1/4 dei terreni elencati e della soprastante casa in costruzione

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di verbale di separazione consensuale (dal 02/12/1983 fino al 14/01/2015), con atto stipulato il 02/12/1983 a firma di Tribunale Civile di Milano ai nn. 3251/83 di repertorio, trascritto il 03/02/1984 a Milano ai nn. 1476/1229.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451 (vedi tipi mappali/frazionamenti allegati), e soprastante casa in costruzione (vedi concessione edilizia allegata).

- Con tale separazione [redacted] cede a [redacted] la quota di 1/4 di sua spettanza



dei mappali sopraelencati e della soprastante casa in costruzione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 18/78 e successive varianti, intestata a ( ), per lavori di "nuova costruzione casa di abitazione", presentata il 14/04/1978 con il n. 1353 di protocollo, rilasciata il 17/10/1978 con il n. 18/78 di protocollo, agibilità del 20/01/1986 con il n. 18/78 - 19/80 - 48/84 - 22/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451.

LA SUCCITATA PRATICA EDILIZIA HA COMPORTATO LE SEGUENTI VARIANTI:

- P.E. 19/80 con richiesta del 14/02/1980, autorizzazione rilasciata il 17/07/1981, inerente a modifiche della sagoma del fabbricato ed interne;
- P.E. 62/80 con richiesta del 23/07/1980, prot. 2578, autorizzazione rilasciata il 6/10/1980 inerente a formazione di passaggio interrato da esterno a piano -1;
- P.E. 85/80 con richiesta del 25/11/1980, prot. 3857, autorizzazione rilasciata il 17/07/1981 inerente a formazione di portico al piano terreno ed opere esterne (con propedeutica richiesta paesaggistica a Regione Lombardia del 04.02.1981);
- P.E. 05/82 con richiesta del 02/02/1982, prot. 401, autorizzazione rilasciata il 06/11/1982 inerente a costruzione di canile-ripostiglio e varianti in corso d'opera;
- P.E. 48/84 con richiesta del 05/11/1984, prot. 4085, autorizzazione rilasciata il 19/11/1984, inerente a modifiche interne ed esterne;
- P.E. 22/85 con richiesta del 14/03/1985, prot. 1034, autorizzazione rilasciata il 20.03.1985, inerente a modifiche interne ed esterne.

Concessione Edilizia N. 41/80, intestata a ( ), per lavori di realizzazione recinzione dell'area, presentata il 07/05/1980 con il n. 1658 di protocollo, rilasciata il 02/06/1980 con il n. 41/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451

Richiesta di Concessione Edilizia in Santoria per gli abusi ai sensi dell'Art. 39 della Legge n. 724/1994 e successive integrazioni N. 41/95, intestata a ( ), per lavori di

- trasformazione del sottotetto, da sgombero-ripostiglio, in vani ad abitazione, con aumento del volume;
- trasformazione del vespaio, non computato come vano utilizzabile nella concessione originaria, in vani accessori all'abitazione.

Presentata il 02/03/1995 con il n. 1536 di protocollo, rilasciata il 09/10/2000 con il n. 41/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 562/C, 350/A, 358/H del Catasto Terreni, successivamente divenuti mappale 2451

CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. 64/2016, intestata a ( ), per lavori di "diversa distribuzione degli spazi interni, divisione fisica di due unità abitative", presentata il 07/11/2016 con il n. 11586 di protocollo, agibilità del 16/05/2018 con il n. 4779 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 69 del 19.12.2008; pubblicazione: BURL 14.01.2009.

L'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE DI BASSA DENSITA' - ZONA BC.

Norme tecniche di attuazione ed indici.

E' la zona di conferma dell'edificazione esistente e di completamento, occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio a bassa densità dal punto di vista edilizio. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (villini), di giardini e parchi.

Obiettivi:

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento.

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

Destinazioni d'uso:

La destinazione principale: residenza.

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale sino ad un massimo del 30% per unità immobiliare e comunque non superiori a mq. 20.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Parametri di edificabilità

Uf = 0.14 mq/mq e per un volume massimo attuabile di mc. 800 comprensivo dell'esistente.

Sc = 30%

Af = 40%

H1 = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf

H2 = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Il 3 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

Ds = mt. 5,00

Dm = mt. 5,00

Di = mt. 10,00

Np = 0,5 ogni 100 mc.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:



1 - Differenze nella posizione e nelle dimensioni di alcuni divisori interni fra quanto rilevato e quanto rappresentato in concessione edilizia.

2 - Differenze fra alcuni serramenti ed elementi architettonici in copertura e in facciata, per numero e posizione, fra quanto rilevato e quanto riscontrato in loco; presenza di pannelli solari non autorizzati in copertura.

Normativa di riferimento:

- Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001;
- L.R. 11 marzo 2005 n.12 Legge per il Governo del Territorio;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- a) Per il punto 2 - presentazione Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica a firma di tecnico abilitato.
- b) Per il punto 1 e il punto 2 - presentazione di Pratica Edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: €.1.000,00
- Oblazione per Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: €.1.000,00
- Pratica Edilizia in sanatoria: €.1.000,00
- Oblazione Pratica Edilizia in sanatoria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobili contraddistinti catastalmente al Fg. 2, Mappale 2451, Sub 703 e Sub 707

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### **CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Ricontrate differenze nelle disposizioni interne ed esterne fra quanto rilevato e quanto rappresentato in planimetria catastale.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Modifica scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- modifica scheda catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001;
- L.R. 11 marzo 2005 n.12 Legge per il Governo del Territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASSAGO BRIANZA VIA EX - PARCO VISCONTI 44, QUARTIERE  
"CONDOMINIO PARCO VISCONTI"

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a CASSAGO BRIANZA via ex - Parco Visconti 44, quartiere "Condominio Parco Visconti", della superficie commerciale di **568,41** mq per la quota di:

- 2/4 di nuda proprietà ( ) a favore dell'usufruttuario
- 2/4 di usufrutto ( ) a favore dell'usufruttuario
- 2/4 di piena proprietà

Unità autonoma (di due) all'interno di edificio originariamente configurato come villa singola in parco, composta da ingresso autonomo, soggiorno a doppia altezza, cucina con ripostiglio, camera da letto, due bagni e balcone al piano primo (terra/rialzato); altre due camere, cucina, due bagni e spazi ripostiglio al piano secondo, locale autorimessa al piano terra/seminterrato e cantina/ripostiglio al piano interrato. L'unità è dotata di parco esterno di circa 2800 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,00 - 2,50 - 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2451 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/8, classe 3, consistenza 17 vani, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: VIA EX PARCO VISCONTI n. 44, piano: T-1-2-S1, intestato a ( ), Nuda proprietà per 2/4 e Usufrutto per 2/4; ( ), Nuda proprietà per 2/4, derivante da VARIAZIONE del 05/02/2018 protocollo n. LC0009262 in atti dal 07/02/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1567.1/2018)  
Coerenze: da nord in senso orario: - al piano primo sotto strada con terrapieno ed altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano terra con altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano primo proiezione su spazi esterni ed altra unità al mappale 2451 sub. 706; - al piano secondo proiezione su spazi esterni.  
Nella sezione intestatari appare ancora come comproprietario e usufruttuario ( ), deceduto.
- foglio 2 particella 2451 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 367,20 Euro, indirizzo catastale: VIA EX PARCO VISCONTI n. 44, piano: T, intestato a ( ), Nuda proprietà per 2/4 e Usufrutto per 2/4; ( ), Nuda proprietà per 2/4, derivante da VARIAZIONE del 05/02/2018 protocollo n. LC0009260 in atti dal 07/02/2018 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1547.1/2018)  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità al mappale 2451 sub. 706, cortile comune esterno, terrapieno.  
Nella sezione intestatari appare ancora come comproprietario e usufruttuario ( ), deceduto.
- foglio 2451 (catasto terreni), sezione urbana 9, partita 1, superficie 5830, derivante da Tipo mappale del 27/11/2012 protocollo n. LC0178647 in atti dal 27/11/2012 presentato il 27/11/2012 PER AMPLIAMENTO (n. 178647.1/2012)



Coerenze: da nord in senso orario: strada d'accesso, mappale 1678, mappale 2428, mappale 2133, strada d'accesso, mappale 2316, mappale 2315, mappale 3014, mappale 3101, mappale 1746, mappale 3102, mappale 2075

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Parco Visconti). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km	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:

- CONFIGURAZIONE DEL BENE.



Il bene in stima originariamente costituiva un' unità semi-autonoma all'interno di un unico fabbricato residenziale divenuto, per la sola quota di 1/2, oggetto di Pignoramento all'interno della Procedura Esecutiva R.G.E. 109.2014. Nel 2016 viene disposto dal G.E. la redazione di un progetto divisionale al fine di creare due unità indipendenti di pari consistenza, che consentano la vendita in sede di Asta Giudiziaria di una sola delle due, in ragione di quanto sopra.

A seguito di tale progetto e dei lavori eseguiti con Pratica Edilizia 64/2016 presso l'Ufficio Tecnico di Cassago Brianza, vengono quindi a crearsi due nuove unità immobiliari sostanzialmente autonome. L'unità identificata quale "LOTTO SECONDO" all'interno del progetto divisionale è ora oggetto di descrizione e valutazione.

#### - L'INTORNO

L'immobile oggetto di perizia si trova a Cassago Brianza, all'interno del residence/condominio "Parco Visconti" in via ex-Parco Visconti n. 44. Il compendio, situato a nord alle porte di Cassago Brianza, è raggiungibile con mezzi direttamente dalla Strada provinciale n. 48. La particella (mapp. 2451) si configura come un terreno ad uso giardino/parco alberato, di circa 5800 mq, e presenta doppio accesso pedonale e carrabile, rispettivamente disposti a nord e a sud del lotto. Tali ingressi sono a loro volta raggiungibili rispettivamente da via Maria Montessori (il primo), e dalla strada carrabile privata, interna all'ex-Parco Visconti (il secondo).

Ogni ingresso è dotato di cancello carrabile e pedonale. L'ingresso nord presenta un corsello lapideo che porta direttamente all'ingresso all'autorimessa; il cancello sud apre ad un piccolo spazio sosta per mezzi, anch'esso lapideo, dal quale si guadagna il percorso d'accesso pedonale all'ingresso al piano primo (piano rialzato). Quest'ultimo accesso si presenta privo di pavimentazione e il percorso pedonale al momento si sviluppa direttamente su prato.

La porzione di giardino assegnata, come meglio visibile nella documentazione catastale, è affacciante sui lati nord - est - sud per una superficie pari a circa 2875 mq.

Grazie al leggero declivio che caratterizza il terreno del lotto, le due unità che compongono il fabbricato possiedono ingressi indipendenti raggiungibili direttamente dai rispettivi giardini; la prima unità (non oggetto di perizia) da piano terra (terra/seminterrato); la seconda (qui oggetto di stima) dal piano primo (terra/rialzato).

La zona appare sostanzialmente di estrazione signorile, tranquilla, a traffico limitato e con una buona dotazione di verde e spazi aperti.

#### - IL CORPO DI FABBRICA

Come detto, l'ingresso all'unità abitativa può avvenire con due modalità, o direttamente dall'autorimessa tramite corridoio interno di collegamento e scala, o esternamente dall'accesso pedonale sul fronte ovest. Da questo, percorrendo il giardino in leggero pendio si guadagna l'ingresso al fabbricato. Dal disimpegno centrale tramite 3 gradini in legno si raggiunge l'ampio soggiorno a doppia altezza (H 4,80 mt) con zona camino. Dotato di balcone, questo spazio permette l'accesso alla cucina e ad un servizio igienico. Quest'ultimo e la cucina sono dotati di terrazza coperta. Sempre dall'ingresso, con l'ausilio di altri 3 gradini, si raggiunge una prima camera da letto dotata di bagno dedicato. La pavimentazione del soggiorno è in legno massello, così come i serramenti a alcuni arredi fissi, mentre quella della cucina è in "cotto lombardo". I bagni sono rifiniti con marmo di Carrara. Ancora dal soggiorno, tramite scala a vista è possibile raggiungere il piano sottotetto dove sono presenti altre 2 camere, una ulteriore cucina, due bagni, locali accessori e un disimpegno aggettante sul piano sottostante. Trattandosi di mansarda, l'aero illuminazione avviene esclusivamente in senso zenitale mediante serramenti in copertura tipo "velux", e le altezze variano da un minimo di 1,30 mt ad un massimo di 3,00 mt. Questo livello si configurava inizialmente come sottotetto non abitabile, successivamente condonato in mansarda abitabile con pratica edilizia 41/95 (allegata). I serramenti interni, alcune pavimentazioni, boiserie e arredi fissi sono in legno massello; le pavimentazioni nei bagni sono in ceramica mentre in cucina è presente ancora il "cotto lombardo".

Dalla zona ingresso, tramite la scala esistente in legno, è possibile raggiungere il piano sottostante, dove è situata la centrale termica, la piccola area comune con i quadri elettrici, e il collegamento con l'autorimessa di 90 mq capace di contenere, in fila una dopo l'altra, fino a 3 autovetture. La pavimentazione qui è in piastrelle di grès; Lo spazio è dotato di 2 bocche di lupo ed un pozzo di luce che migliorano l'apporto di illuminazione naturale.



Tramite una botola realizzata in occasione dei lavori di divisione, dall'autorimessa è possibile raggiungere il piano sottostante dove è presente la grande cantina di circa 238 mq.

**Si segnalano opere previste nel progetto di divisione, o palesatesi durante i lavori, che non sono state compiute o non sono state completate:**

- Impianto esterno gas per l'approvvigionamento del locale caldaia, scavo compreso;
- Percorso pavimentato esterno per consentire l'accesso all'ingresso del piano rialzato;
- Vista l'impossibilità di recupero della caldaia a gasolio, pur potendo utilizzare l'impianto di riscaldamento esistente già diviso, è stato necessario prevedere per gli appartamenti due nuovi generatori di calore a metano. Per l'unità oggetto di perizia i lavori hanno comportato la predisposizione ad una nuova caldaia senza l'installazione della caldaia stessa;
- Pur avendo realizzato la botola, non è stata realizzata la scala di collegamento fra l'autorimessa e il piano interrato ed il relativo parapetto. La realizzazione della stessa dovrà avvenire previa predisposizione di pratica edilizia (la medesima delle altre opere in completamento), pratica sismica, pratica strutturale, collaudo statico.
- Le finiture in corrispondenza della separazione fisica (nuovo muro) fra la scala di collegamento PT/P1 e l'unità non oggetto di pignoramento sono da considerarsi da completare in quanto ad intonaci e "trattamento" del parapetto esistente.
- Necessitano di completamento nelle finiture le opere di creazione gradini e "bussola" nella zona ingresso in corrispondenza dell'accesso alla camera da letto esistente.
- Nella centrale termica è presente un collegamento diretto con gli spazi di servizio dell'altra unità. Nel progetto era prevista la chiusura.
- Non è stata ancora chiusa la porta che collega il vano scala della unità 1 (non oggetto di perizia) con il ripostiglio/cantina dell'unità oggetto di perizia al piano -1.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura interna	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione (se presente) interna; il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in calcestruzzo armato con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in lastre di pietra/piotte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno massello nella zona giorno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto lombardo in cucina-camere	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in grès nei bagni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzato in legno massello

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno nella media ★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento nella media ★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto nei bagni e nelle cucine, realizzato in ceramica nella media ★★★★★★★★

*scale:* interna con rivestimento in legno nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*citofonico:* audio; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

*fognatura:* in collettore comunale; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

*telefonico:* sottotraccia. Il centralino è assente; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

*termico:* autonomo, con alimentazione a gas metano e radiatori; conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media ★★★★★★★★

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo nella media ★★★★★★★★

*scale esterne:* a rampa unica con struttura mista in muratura e calcestruzzo. Il rivestimento in pietra e il servoscala è assente nella media ★★★★★★★★

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★★★★★★★

*strutture verticali:* costruite in muratura portante e calcestruzzo nella media ★★★★★★★★

*travi:* costruite in calcestruzzo armato nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
spazi residenziali piano rialzato/primo	193,50	x	100 %	=	193,50
spazi residenziali piano secondo	124,00	x	90 %	=	111,60
spazi di servizio piano terra	32,00	x	30 %	=	9,60



spazi di servizio piano primo sottostrada	238,00	x	30 %	=	71,40
terrazze piano primo	37,00	x	25 %	=	9,25
sottotetto non accessibile	67,00	x	30 %	=	20,10
autorimessa doppia	92,00	x	50 %	=	46,00
giardino 1	320,00	x	10 %	=	32,00
giardino 2	2.555,00	x	2 %	=	51,10
quota parti comuni interne	4,00	x	20 %	=	0,80
quota aree comuni esterne: ingressi pedonali e carrabili con aree di sosta	623,00	x	3 %	=	18,69
deposito esterno	14,57	x	30 %	=	4,37
<b>Totale:</b>	<b>4.300,07</b>				<b>568,41</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: Villa indipendente

Superfici principali e secondarie: 546

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 764.000,00 pari a 1.399,27 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: valutazione e analisi dei prezzi medi di mercato da agenzie immobiliari del territorio

Descrizione: unità immobiliare all'interno di villa singola in contesto residenziale signorile

Superfici principali e secondarie: 546

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 721.000,00 pari a 1.320,51 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: villa e villette



Superfici principali e secondarie: 546  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 670.000,00 pari a 1.227,11 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: agenzie immobiliari sul territorio  
 Descrizione: villa autonoma  
 Indirizzo: ex - Parco Visconti  
 Superfici principali e secondarie: 425  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 455.000,00 pari a 1.070,59 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 568,41 x 1.295,00 = 736.092,24

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 736.092,24  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 736.092,24

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, della qualità del manufatto edilizio, dell'ampiezza e delle caratteristiche degli ambienti, ma anche dello stato di conservazione, delle problematiche riscontrate, dello stato dei lavori di divisione e delle opere edilizie ancora da concludersi, scaturisce un valutazione media di 1295,00 €/mq, moltiplicato per superfici opportunamente paramtrate a seconda delle destinazioni d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassago Brianza, agenzie: Lecco - Cassago Brianza, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A., ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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	casa signorile	568,41	0,00	736.092,24	736.092,24
				<b>736.092,25 €</b>	<b>736.092,25 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere di isolamento e sanificazione parete contro terra in autorimessa che manifesta infiltrazioni di umidità	-5.000,00
opere in completamento per lavori divisione come elencato nella relazione di descrizione dettagliata, compreso IVA e spese tecniche	-21.000,00
	<b>26.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A parere dello scrivente il bene non è ulteriormente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 705.492,24**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 11% 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: **€. 77.604,15**

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: **€. 5.348,97**

Riduzione per arrotondamento: **€. 39,13**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 622.500,00**

data 24/07/2019



il tecnico incaricato  
ANTONIO EMANUELE FONTANA

