



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Sondrio S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Roberto Molteni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2018

TECNICO INCARICATO:

DIANA BARASSI

CF:BRSDNI62R42E507Y
con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5
telefono: 0341286500
fax: 03411881230
email: arch.barassi@oddo.it
PEC: diana.barassi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PERLEDO Via Per Esino 85, della superficie commerciale di **260,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel sopralluogo effettuato in data 23.11.2017 alla presenza del custode avv. Roberto Molteni e del proprietario marito della conduttrice Geom. Erba Carlo la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito esposto.

L'immobile consiste in una villa singola disposta su due livelli non collegati tra loro, autorimessa in corpo staccato, con circostante area pertinenziale ad uso esclusivo; il tutto risulta ubicato in zona residenziale del Comune di Perledo alla Via Per Esino, 85.

Il Piano Rialzato è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e balconi; il Piano Seminterrato è destinato a locali adibiti a soggiorno, camera e bagno oltre a cucina e C.T.. (Relativamente al mapp. 6252). Il Piano Terra in corpo staccato è adibito ad autorimessa. (Relativamente al mapp. 6272).

Il Piano Rialzato presenta pavimentazione in parquet, ad esclusione di cucina e bagni; le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina e i bagni presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento sempre in piastrelle dim. cm 20*20 fino ad altezza rispettivamente di mt. 2,20 e 2,80. I bagni sono composti da doccia, lavabo e vaso uno e, vasca da bagno, lavabo, bidè, vaso l'altro.

Il Piano Seminterrato presenta pavimentazione in parquet, ad esclusione di cucina e bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale adibito a cucina e il bagno presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento sempre in piastrelle dim. cm 15*15 fino ad altezza rispettivamente di mt. 1,50 e 3,20. Il bagno risulta composto da doccia, lavabo bidè e vaso. La parete divisoria tra i locali soggiorno e camera è realizzata in vetrocemento. Il locale C.T. presenta battuto di cemento e pareti intonacate al rustico.

I serramenti sono in legno tinta naturale dotati di vetro semplice, il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale. Le porte esterne sono in legno tinta naturale, quelle interne in legno tamburato. I parapetti dei balconi sono parte in ferro e legno e parte in muratura e ferro.

Il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo; la distribuzione del calore avviene tramite radiatori in alluminio e in ghisa ad ali.

L'altezza interna al P. Rialzato è pari a mt. 3,00, al P. Seminterrato la zona soggiorno mt. 3,05, camera altezza media mt. 2,78, bagno mt. 3,65, cucina mt. 2,50, C.T. mt. 2,00.

Esternamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, mentre all'interno lo stato di manutenzione si presenta discreto. La distribuzione interna è consona agli schemi distributivi dell'epoca di costruzione dell'immobile. Gli impianti risultano essere vetusti, il citofono non è funzionante.

L'immobile gode di ottima vista sulla sponda del lago di Como Ramo di Lecco.

L'autorimessa presenta pareti intonacate al rustico e tinteggiate; pavimentazione in piastrelle di grès, canali e lattonomie in lamiera, basculante manuale in lamiera, punto luce e presa corrente, attacco acqua. L'altezza interna è di mt. 2,15.

L'area esterna si presenta in declivio, dotata di manto erboso e piantumata, i camminamenti carrai e pedonali sono in beola. L'intera proprietà risulta recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5



vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile, piano: T-1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Comunale, mapop. 5748, 6244, 5659, 5688

- foglio 9 particella 5252 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 61,10 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5252 sui quattro lati
- foglio 9 particella 5252 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 640, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada pubblica, mapp. 5748, 6244, 5659, 5688
- foglio 9 particella 6244 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5748, 5949, 5747, 5659, 5252
- foglio 9 particella 5747 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 2, superficie 280, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 6244,5949, 5998, 5375, 898, 864, Strada Comunale, 5659
- foglio 9 particella 5781 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 3, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5688,5659, 6316
- foglio 9 particella 6316 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 80, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5781, 5659, 5776, 6315, 5688
- foglio 9 particella 5748 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 240, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale, 5850, 898, 5949, 6244, 5252
- foglio 9 particella 6315 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 220, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5688, 6316, 5776, 865

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 223.137,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.663,11
Data della valutazione:	23/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/03/2010, con scadenza il 31/03/2014, registrato il 18/03/2010 a Lecco ai nn. 1601-3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00



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, iscritta il 11/08/2010 a Lecco ai nn. 12850-2858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a mapp. 6252,6272, 5252, 5251, 6244, 5747, 5781, 6315, 6316

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/04/2016 a Lecco ai nn. 4877-719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a Comune di Perledo mapp. 5748

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 181 di repertorio, trascritta il 10/02/2017 a Lecco ai nn. 1711-1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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: **€. 3.000,00**

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:

L'immobile è soggetto a vincolo ambientale-paesistico per effetto del D.M. 12.05.1967 pubblicato sulla G.U. n. 138 del 12.05.1967

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio Nuzzo ai nn. 42654-6608 di repertorio, trascritto il 19/01/2006 a Lecco ai nn. 1208/830, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/03/2001), trascritto il 21/06/1972 a Lecco ai nn. 4234-3552, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a ai mapp. 5251/a e 5252/a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/03/2001), trascritto il 22/11/1972 a Lecco ai nn. 7837-6649, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a ai mapp. 5747 e 6244

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/03/2001), trascritto il 28/01/1982 a Lecco ai nn. 784/673, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a ai mapp. 6315, 6316 e 5781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/1988 fino al 03/03/2001), trascritto il 08/04/1989 a Ufficio del Registro di Monza ai nn. 33 vol 228, in forza di denuncia di successione.

Nella successione non vengono citati i mapp. 5781 - 6315 - 6316. Dichiarazione di successione integrativa del 20.02.1998 al n. 99 vol 431 per la quota indivisa di 1/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2001 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 03/03/2001, trascritto il 27/08/2001 a Ufficio del Registro di Monza ai nn. 5 vol 526, in forza di denuncia di successione.

Nella successione non viene menzionato il mapp. 6252. Accettazione tacita di eredità trascritta il 27/07/2010 ai nn. 11534-7406

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **923**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire una casa, rilasciata il 24/06/1972 con il n. 923 di protocollo.

Volumetria consentita mc 960; volumetria assentita mc. 385

Licenza Edilizia N. **77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione garage, rilasciata il 25/11/1972 con il n. 77 di protocollo.

Volumetria consentita mc 960; volumetria assentita mc. 421

Concessione Edilizia N. **55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muro di contenimento, rilasciata il 13/10/1980 con il n. 55 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 5767

Licenza Edilizia N. **39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento Piano Seminterrato, presentata il 06/12/1973 con il n. 39 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Nella seduta de 23.02.1974 (pratica n. 16) la Commissione Comunale all'unanimità si era così espressa: " delibera di respingere la domanda perché manca il progetto completo dell'edificio con inserimento del portico e la dimostrazione della superficie del lotto". Successivamente in data 19/04/1974 la C.C. deliberava di dare parere favorevole. Tale pratica non è mai stata rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 29.11.2014 e rettificato ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis con delibera di C.C. del 29.03.2017, l'immobile ricade in zona B3 - residenziale estensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 49 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La villa e l'autorimessa oggetto di stima presentano parecchie difformità in termini di superfici coperte, di volumetria, di destinazioni, di modifiche di partizioni interne, di prospetti, nonché di altezze interne. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio tali difformità potrebbero essere sanate in quanto persistenti alla data di adozione del piano e compatibili sia con le norme allora vigenti che con quelle attuali.

Considerato che i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, e che lo stesso non prevede la possibilità di richiesta della compatibilità paesaggistica qualora vi sia aumento di superficie e di volume.

Detto questo si ritiene che le difformità non possono essere sanate, quindi deve essere attuata la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da progetti approvati (ad esclusione della L.E.n. 39/1974 in quanto non rilasciata). Ovvero il P.Seminterrato deve essere ricondotto a portico con eliminazione della zona bagno e della porzione di soggiorno esterna rispetto al sedime di porticato autorizzato. La cucina e la C.T. interrate potranno essere mantenute in quanto interrate, mutandone la destinazione abitabile della cucina in accessorio.

Le demolizioni avranno un sensibile costo in quanto il terreno è scosceso e quindi si dovrà porre particolare attenzione nella demolizione e nella rimozione del materiale di risulta; anche l'accesso con mezzi idonei risulta difficoltoso.

Successivamente potrà essere richiesta la compatibilità paesaggistica per le modifiche esterne relative alle sole aperture (dimensione e posizione).

Anche le schede catastali devono essere ripresentate riportando fedelmente quanto autorizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche facciate esterne senza modifica di superfici e volumi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta compatibilità paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta compatibilità paesaggistica: €2.500,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 5252 sub 1, 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: P.Terra modifica dimensione balconi e relativi collegamenti; P.S1: modifica aperture, partizioni interne, apertura porticato, eliminazione locale bagno, eliminazione porzione soggiorno; differenti altezze interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda aggiornata: €500,00
- diritti di segreteria: €50,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a mapp. 5252 sub 1

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica aperture e diversa altezza interna locale autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda catastale aggiornata: €.300,00
- diritti di segreteria : €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a mapp. 5252 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica partizioni interne, aperture, dimensioni dei balconi; cambio destinazione P.S1, altezze interne. Autorimessa : modifica dimensione aperture e altezza interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA in sanatoria: €.2.500,00
- Sanzione amministrativa: €.1.500,00
- Diritti di segreteria: €.100,00
- Oneri urbanizzazione - Costo di Costruzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a mapp. 5252 sub 1 e 2



Tavola comparativa P. Seminterrato



Tavola comparativa P. Terra

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERLEDO VIA PER ESINO 85
VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PERLEDO Via Per Esino 85, della superficie commerciale di **260,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel sopralluogo effettuato in data 23.11.2017 alla presenza del custode avv. Roberto Molteni e del proprietario marito della conduttrice Geom. Erba Carlo la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito esposto.

L'immobile consiste in una villa singola disposta su due livelli non collegati tra loro, autorimessa in corpo staccato, con circostante area pertinenziale ad uso esclusivo; il tutto risulta ubicato in zona residenziale del Comune di Perledo alla Via Per Esino, 85.

Il Piano Rialzato è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e balconi; il Piano Seminterrato è destinato a locali adibiti a soggiorno, camera e bagno oltre a cucina e C.T.. (Relativamente al mapp. 6252). Il Piano Terra in corpo staccato è adibito ad autorimessa. (Relativamente al mapp. 6272).

Il Piano Rialzato presenta pavimentazione in parquet, ad esclusione di cucina e bagni; le pareti sono intonacate e tinteggiate. La cucina e i bagni presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento sempre in piastrelle dim. cm 20*20 fino ad altezza rispettivamente di mt. 2,20 e 2,80. I bagni sono composti da doccia, lavabo e vaso uno e, vasca da bagno, lavabo, bidè, vaso l'altro.

Il Piano Seminterrato presenta pavimentazione in parquet, ad esclusione di cucina e bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale adibito a cucina e il bagno presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento sempre in piastrelle dim. cm 15*15 fino ad altezza rispettivamente di mt. 1,50 e 3,20. Il bagno risulta composto da doccia, lavabo bidè e vaso. La parete divisoria tra i locali soggiorno e camera è realizzata in vetrocemento. Il locale C.T. presenta battuto di cemento e pareti intonacate al rustico.

I serramenti sono in legno tinta naturale dotati di vetro semplice, il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale. Le porte esterne sono in legno tinta naturale, quelle interne in legno tamburato. I parapetti dei balconi sono parte in ferro e legno e parte in muratura e ferro.

Il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo; la distribuzione del calore avviene tramite radiatori in alluminio e in ghisa ad ali.

L'altezza interna al P. Rialzato è pari a mt. 3,00, al P. Seminterrato la zona soggiorno mt. 3,05, camera altezza media mt. 2,78, bagno mt. 3,65, cucina mt. 2,50, C.T. mt. 2,00.

Esternamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, mentre all'interno lo stato di manutenzione si presenta discreto. La distribuzione interna è consona agli schemi distributivi dell'epoca di costruzione dell'immobile. Gli impianti risultano essere vetusti, il citofono non è funzionante.

L'immobile gode di ottima vista sulla sponda del lago di Como Ramo di Lecco.

L'autorimessa presenta pareti intonacate al rustico e tinteggiate; pavimentazione in piastrelle di grès, canali e lattonerie in lamiera, basculante manuale in lamiera, punto luce e presa corrente, attacco acqua. L'altezza interna è di mt. 2,15.

L'area esterna si presenta in declivio, dotata di manto erboso e piantumata, i camminamenti carrai e pedonali sono in beola. L'intera proprietà risulta recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale, mapop. 5748, 6244, 5659, 5688
- foglio 9 particella 5252 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 61,10 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5252 sui quattro lati
- foglio 9 particella 5252 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 640, intestato a



*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada pubblica, mapp. 5748, 6244, 5659, 5688

- foglio 9 particella 6244 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5748, 5949, 5747, 5659, 5252
- foglio 9 particella 5747 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 2, superficie 280, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 6244,5949, 5998, 5375, 898, 864, Strada Comunale, 5659
- foglio 9 particella 5781 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arb 3, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5688,5659, 6316
- foglio 9 particella 6316 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 80, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5781, 5659, 5776, 6315, 5688
- foglio 9 particella 5748 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 240, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale, 5850, 898, 5949, 6244, 5252
- foglio 9 particella 6315 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 220, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 5688, 6316, 5776, 865



vista interna soggiorno



vista interna disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio

nella media

centro sportivo

nella media

municipio

nella media

supermercato

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato presentato l' Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonacati e tinteggiati	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica. H= 2,20	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica. H= 2,80	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio. non funzionante	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori in ghisa ad ali	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

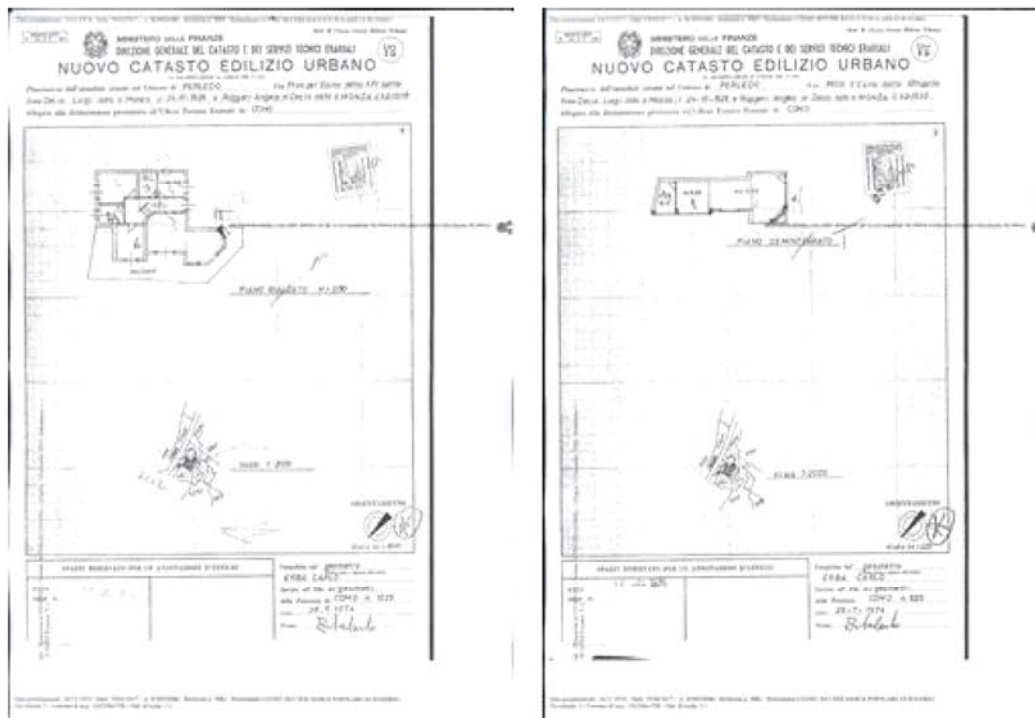
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	183,11	x	100 %	=	183,11
Balconi	54,84	x	30 %	=	16,45
Portico	4,73	x	40 %	=	1,89
C.T.	22,45	x	50 %	=	11,23
Cucina	12,53	x	60 %	=	7,52
Autorimessa	22,44	x	50 %	=	11,22
Corte	1.477,69	x	2 %	=	29,55
Totale:	1.777,79				260,97



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare FIAIP (10/01/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 885,00

Valore massimo: 1.126,00

Note: valori riferiti a ville e villini

Agenzia delle Entrate (02/01/2017)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi



Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: abitazioni in ville e villini stato di manutenzione normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,97 x 1.500,00 = **391.456,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 391.456,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 391.456,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto, riconoscendo un valore unitario, in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione buono, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle compravendite aventi per oggetto immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, agenzie: Perledo e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Perledo e dintorni

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	villa singola	260,97	0,00	391.456,20	391.456,20
				391.456,20 €	391.456,20 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abbattimento del valore per demolizione porzioni non sanabili	-100.000,00
	100.000,00 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€. 58.718,43
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.137,77

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:	€. 33.470,67
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.663,11



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BELLANO Via Privata Denti 1, della superficie commerciale di **112,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel sopralluogo effettuato in data 23.11.2017 alla presenza del custode avv. Roberto Molteni e del locatario sig. Erba Carlo la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito esposto.

Le unità fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale/terziario ubicato in zona mista del comune di Bellano Via Privata Denti, 1.

Trattasi di un appartamento al Piano Secondo composto da:cucina, ripostiglio, camera, ed in corpo staccato allo stesso piano: da disimpegno e bagno; quanto al mapp. 4009 sub 705.

Trattasi di un ufficio al Piano Terzo/Sottotetto con sottotetto; quanto al mapp. 4009 sub 706.

I due piani sono collegati internamente da scala interna realizzata in muratura e rivestita in pietra

L'accesso avviene da vano scala, sbarco al piano secondo, prendendo a destra, la porta di fronte in fondo al corridoio è l'ingresso all'alloggio.

Il pavimento dell'alloggio è in ceramica dim. cm 30*30; pareti intonacate tinteggiate. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica dim cm. 30*30, con rivestimento murale fino a mt. 2,35 in piastrelle di ceramica dim cm 33*25. Esso è composto da doccia, lavabo, bidè e vaso.

La cucina risulta priva di attacchi dedicati.

I serramenti sono in alluminio tinta bianco dotati di doppio vetro. Il sistema di oscuramento è con avvolgibili in PVC tinta marrone. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro. La porta d'ingresso è in legno di tipo blindato. Il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo con caldaietta combinata; la distribuzione del calore avviene tramite radiatori in ghisa ad ali.

L'immobile è dotato di impianto di ascensore per il trasporto di n. 4 persone per un peso complessivo di 360 kg.; è anche dotato di citofono.

Al Piano Terzo / Sottotetto la pavimentazione è in laminato tipo "legno", le pareti sono intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in PVC dotati di vetri singoli.

L'altezza interna è pari a mt. 3,20 al Piano Secondo e al Piano Terzo /Sottotetto H media mt. 2,58 la zona ufficio e H media mt. 1,75 il sottotetto non agibile.

Gli immobili si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, gli impianti non sono separati.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4009 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Denti 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione, ristrutturazione
Coerenze: con interposto BCNC: mapp. 6266, 6009, porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 13, parti comuni e porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 13, salvo altre
- foglio 8 particella 4009 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1 vani, rendita 29.696,00 Euro, indirizzo catastale: Via Denti n. 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione
Coerenze: mapp. 6266, BCNC al mapp. 4009 sub 704 e porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 707



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,06 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:	€. 139.681,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.729,36
Data della valutazione:	23/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 18/01/2018 a Lecco ai nn. 276-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1800,00.

Il sopracitato contratto si riferisce al solo mapp. 4009 sub 706 (categoria catastale A/10)

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, iscritta il 28/01/2013 a Lecco ai nn. 1246-137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 85000,00.

Importo capitale: 50000,00.

La formalità è riferita solamente a mapp. 4009 sub 705

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/04/2016 a Lecco ai nn. 4877-719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bellano mapp. 4009 sub 706

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 16/01/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 181 di repertorio, trascritta il 10/02/2017 a Lecco ai nn. 1711-1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 1.060,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.000,00

Ulteriori avvertenze:

Il Bene Comune Non Censibile identificato col sub 704 è comune ai soli mapp. 4009 sub 705 e 706.

L'immobile è soggetto a vincolo ambientale-paesistico per effetto del D.M. 12.05.1967 pubblicato sulla G.U. n. 138 del 12.05.1967

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2011), con atto stipulato il 27/05/2011 a firma di Notaio Nuzzi ai nn. 60323-14884 di repertorio, trascritto il 14/06/2011 a Lecco ai nn. 8596-5676, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 sub 705 e 706

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1999 fino al 27/05/2011), con atto stipulato il 25/05/1999 a firma di Notaio Donegana ai nn. 73638-12420 di repertorio, registrato il 03/06/1999 a Lecco ai nn. 1216 serie 2v, trascritto il 02/06/1999 a Lecco ai nn. 6684 - 4732, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, come riportato nell'atto di provenienza, è stato eretto in data anteriore al 01.09.1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 47/85 condono) **N. 211/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per esecuzione di opere abusive al fabbricato mapp. 4791 - 4009: formazione di vano stenditoio/ripostiglio sul tetto fabbricato mapp. 4009, presentata il 27/06/1987 con il n. prot. 0695289905 di protocollo, rilasciata il 29/06/1993 con il n. 211/A di protocollo

Concessione Edilizia **N. 01476**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 06/06/1994 con il n. 01476 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 parte

Certificato di assenza di danno ambientale **N. 01476**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere esterne in sanatoria in variante alla CE 1476, presentata il 15/09/1995 con il n. 7642 di



protocollo, rilasciata il 22/12/1995 con il n. 01476 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 parte

Concessione Edilizia N. **01686**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione di destinazione d'uso, presentata il 02/12/1998 con il n. prot 10757 di protocollo, rilasciata il 05/03/1999 con il n. 01686 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 /12 (ora mapp. 4009 sub 705)

D.I.A. N. **3410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di copertura terrazzo esistente, presentata il 16/11/2010 con il n. 10458 di protocollo, rilasciata il 13/04/2011 con il n. 3067 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 sub 8

Autorizzazione Ambientale N. **3410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di copertura terrazzo esistente, rilasciata il 18/03/2011 con il n. 3410 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 sub 8

S.C.I.A. N. **3443**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisione interna di unità immobiliare mapp. 4009/12, presentata il 22/02/2011 con il n. 1503 di protocollo, rilasciata il 23/03/2011 con il n. 3443 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4009 sub 12 (ora mapp. 4009 sub 705)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03.10.2014 pubblicato sul BURL il 28/01/2015 n. 942, l'immobile ricade in zona B1_ edificato, consolidato ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisori locale bagno non presenti; modifica di dimensionamento e posizione delle aperture; assenza di lucernari, modifica delle partizioni interne; modifica della destinazione P. 2 da ufficio ad abitazione come da scheda catastale presentata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione progetto in sanatoria; non è dovuta la presentazione del progetto di compatibilità paesaggistica rientrando le opere nell'elenco di cui alla lettera "A" del DPR 31/2017

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria: €.1.000,00
- diritti di segreteria: €.100,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 4009 subb 705 - 706



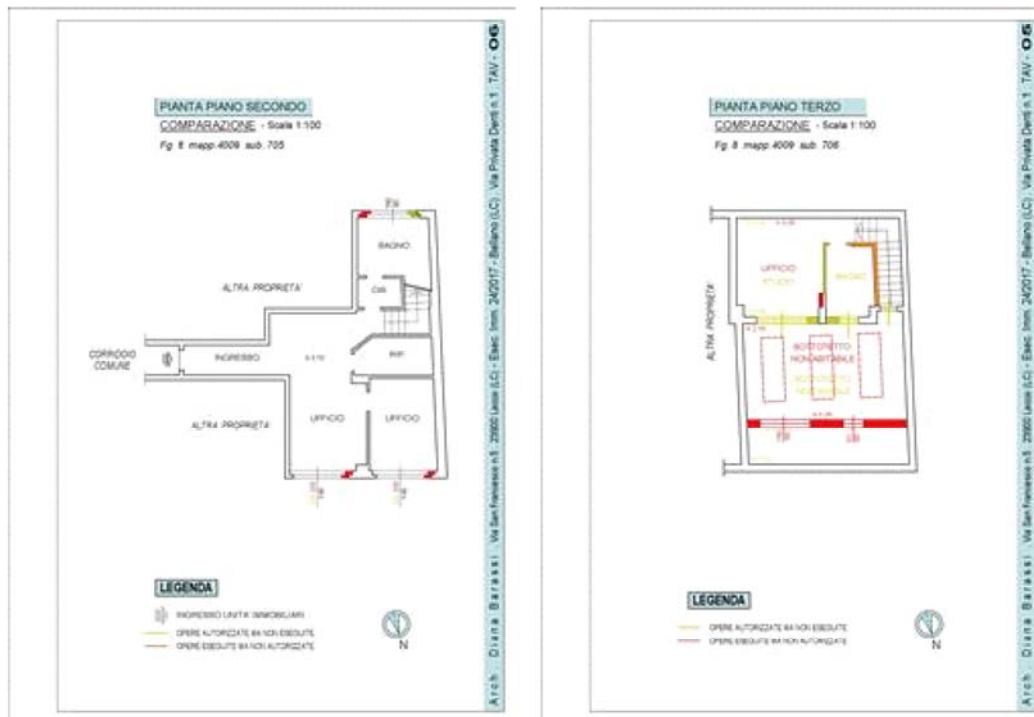


Tavola comparativa P. Secondo

Tavola comparativa P. Sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sulla scheda di divisorio tra sub 704 e cucina; presenza di divisorio tra bagno e sottoscala; lievi modifiche posizioni aperture
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scheda catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda catastale aggiornata: €500,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 4009 sub 705

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sulla scheda del divisorio tra bagno ed ufficio, di setti di murature, mancata rappresentazione della porzione di ufficio non agibile, di lucernari, di aperture, inglobamento nel sub 706 di porzione di BCNC identificato col sub 704;
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scheda catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda catastale aggiornata: €500,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 4009 sub 706

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN BELLANO VIA PRIVATA DENTI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BELLANO Via Privata Denti 1, della superficie commerciale di **112,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel sopralluogo effettuato in data 23.11.2017 alla presenza del custode avv. Roberto Molteni e del locatario sig. Erba Carlo la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito esposto.

Le unità fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale/terziario ubicato in zona mista del comune di Bellano Via Privata Denti, 1.

Trattasi di un appartamento al Piano Secondo composto da:cucina, ripostiglio, camera, ed in corpo staccato allo stesso piano: da disimpegno e bagno; quanto al mapp. 4009 sub 705.

Trattasi di un ufficio al Piano Terzo/Sottotetto con sottotetto; quanto al mapp. 4009 sub 706.

I due piani sono collegati internamente da scala interna realizzata in muratura e rivestita in pietra

L'accesso avviene da vano scala, sbarco al piano secondo, prendendo a destra, la porta di fronte in fondo al corridoio è l'ingresso all'alloggio.

Il pavimento dell'alloggio è in ceramica dim. cm 30*30; pareti intonacate tinteggiate. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica dim cm. 30*30, con rivestimento murale fino a mt. 2,35 in piastrelle di ceramica dim cm 33*25. Esso è composto da doccia, lavabo, bidè e vaso.

La cucina risulta priva di attacchi dedicati.

I serramenti sono in alluminio tinta bianco dotati di doppio vetro. Il sistema di oscuramento è con avvolgibili in PVC tinta marrone. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro. La porta d'ingresso è in legno di tipo blindato. Il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo con caldaietta combinata; la distribuzione del calore avviene tramite radiatori in ghisa ad ali.

L'immobile è dotato di impianto di ascensore per il trasporto di n. 4 persone per un peso complessivo di 360 kg.; è anche dotato di citofono.

Al Piano Terzo / Sottotetto la pavimentazione è in laminato tipo "legno", le pareti sono intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in PVC dotati di vetri singoli.

L'altezza interna è pari a mt. 3,20 al Piano Secondo e al Piano Terzo /Sottotetto H media mt. 2,58 la zona ufficio e H media mt. 1,75 il sottotetto non agibile.

Gli immobili si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, gli impianti non sono separati.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4009 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Denti 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione, ristrutturazione
Coerenze: con interposto BCNC: mapp. 6266, 6009, porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 13, parti comuni e porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 13, salvo altre
- foglio 8 particella 4009 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1 vani, rendita 29.696,00 Euro, indirizzo catastale: Via Denti n. 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione
Coerenze: mapp. 6266, BCNC al mapp. 4009 sub 704 e porzione immobiliare al mapp. 4009 sub 707





Vista interna Piano Secondo



Vista interna Piano Terzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista esterna dell'immobile



Vista di Via Privata Denti

SERVIZI

centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

polizia

eccellente ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

vigili del fuoco

eccellente ★★☆☆☆☆

verde attrezzato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆



impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in intonacati e tinteggiati al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in laminato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: audio al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa ad ali al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[286,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 97008 - 000108/11 registrata in data 23/05/2011

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 Piano Secondo	66,23	x	100 %	=	66,23
Ufficio Piano Terzo	33,33	x	100 %	=	33,33
Sottotetto non agibile Piano Terzo	31,26	x	40 %	=	12,50
Totale:	130,82				112,06





Scheda catastale Piano Secondo



Scheda catastale Piano Terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori OMI (01/01/2017)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: abitazioni civili aventi stato di conservazione normale

Agenzia delle Entrate - Valori OMI (01/01/2017)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: uffici aventi stato di conservazione normale

Borsino Immobiliare (18/01/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.097,00

Valore massimo: 1.567,00

Note: abitazioni di tipo civile aventi stato di conservazione normale

Borsino Immobiliare (18/01/2018)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 979,00

Valore massimo: 1.371,00

Note: uffici aventi stato di conservazione normale



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,06 x 1.500,00 = **168.096,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.096,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.096,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto, riconoscendo un valore unitario, in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione buono, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle compravendite aventi per oggetto immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate, ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Bellano, agenzie: Bellano e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Bellano e zone limitrofe

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	112,06	0,00	168.096,00	168.096,00
				168.096,00 €	168.096,00 €



Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€. 25.214,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.681,60

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:	€. 20.952,24
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:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.729,36

data 23/01/2018

il tecnico incaricato
DIANA BARASSI

