

## TRIBUNALE DI LECCO

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

**R.G.E. 177/2014**

**Giudice: Dott. Edoardo Marcellini**

### ELABORATO PERITALE

del 08/09/2015

*Tecnico incaricato: architetto Massimo Mauri Gruber  
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 257  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 158  
CF: MRGMSM60H14E507G  
con studio in Lecco (Lc) Via Vittorio Veneto, 21  
telefono: 0341366550  
fax: 0341366550  
email: arch.massimomauri@virgilio.it  
email (pec): massimo.mauri2@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 177/2014 Lecco

**LOTTO 1**

BENI IN VALMADRERA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Valmadrera Via Volta 3:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ), piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ) i appartamento, della superficie commerciale di **118,00** Mq.

Appartamento composto da: soggiorno, cucina, n. 2 camere, disimpegno, locale ripostiglio e bagno.

Il fabbricato è dotato di cortile, all'unità immobiliare in oggetto, si accede attraverso il cortile comune e scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 3480 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 3, piano: 1, intestato a e derivante da denuncia di variazione del 21/1/1998 n. E00241

Coerenze: a nord: altra unità immobiliare e scala comune; a est: vano scala e cortile comune; a sud altra proprietà; a ovest Via Volta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 118,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 209.900,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 178.415,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 179.415,00</b>
- Data della valutazione:	<b>08/09/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da e in qualità di proprietario

**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**, stipulata il 28/04/1998 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, registrata il 05/05/1998 a Lecco ai nn. \_\_\_\_\_ favore di \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: Lire 300.000.000.

Importo capitale: Lire 150.000.000.

Durata ipoteca: anni 15

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>€. 120,00</b>
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
- Millesimi condominiali:	<b>166,67</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/05/1974 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, registrato il 22/05/1974 a Lecco ai nn. \_\_\_\_\_ trascritto il 12/06/1974 a Lecco ai nn. \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari: Nessuno**

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. Pratiche edilizie:**

- Denuncia di inizio attività N. **97/14393**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di modifiche interne, presentata il 28/08/1997 con il n. 97/14393 di protocollo. Fine lavori e dichiarazione di collaudo in data 16/1/1998

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Approvata dal Consiglio Comunale n. 10 in data 24/4/2013, l'immobile ricade in zona A, ambiti urbani di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: destinazione d'uso prevalente residenza ed attrezzature ricettive, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza; destinazioni d'uso ammesse: terziario pubblico e privato;

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**8.1. Conformità edilizia:**

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

**8.2. Conformità catastale:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si sono constatate difformità, per quanto riguarda l'abitazione, consistenti nella

costruzione di tavolati per la formazione di n. 2 camere e la creazione di vano ad uso bagno e locale ad uso ripostiglio, si è realizzata inoltre la chiusura di vano porta in corrispondenza del vano scale. Mentre per il rustico le difformità riscontrate sono relative alla formazione di tavolati interni per la suddivisione degli spazi, oltre alla realizzazione di nuove finestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia del Territorio di denuncia di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 gg

Criticità: **alta**

#### 8.3. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

#### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare necessita di Attestato Prestazione Energetica (normativa di riferimento: DL 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di tecnico abilitato di Certificazione energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 gg

Criticità: **alta**

### BENI IN VALMADRERA VIA VOLTA 3

### APPARTAMENTO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000

piena proprietà per la quota di 500/1000

) di **appartamento**, della superficie commerciale di **118,00** Mq.

Appartamento composto da: soggiorno, cucina, n. 2 camere, disimpegno, locale ripostiglio e bagno.

Il fabbricato è dotato di cortile, all'unità immobiliare in oggetto, si accede attraverso il cortile comune e scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 3480 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 3, piano: 1, intestato a derivante da denuncia di variazione del 21/1/1998 n. E00241



Coerenze: a nord: altra unità immobiliare e scala comune; a est: vano scala e cortile comune; a sud altra proprietà; a ovest Via Volta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- asilo nido			
	- biblioteca			
	- campo da tennis	nella media		☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media		☆☆☆☆
	- centro commerciale	nella media		☆☆☆☆
	- farmacie	nella media		☆☆☆☆
	- municipio	buono	☆☆	☆☆☆☆
	- scuola elementare			
	- scuola media inferiore			
	- supermercato	nella media		☆☆☆☆
Collegamenti	- ferrovia distante 1 km	nella media		☆☆☆☆
	- superstrada distante 1 km	al di sopra della media		☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:			
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	buono	☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a due battenti realizzati in pvc	buono		☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media		☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media		☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco civile	nella media		☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaia	mediocre		☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media		☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media		☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media		☆☆☆☆



<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in alluminio	buono	☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in soggiorno, cucina, ripostiglio e camere realizzato in finitura a gesso	nella media	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra	nella media	☆☆☆☆
<b>- degli impianti:</b>		
<i>antenna collettiva:</i> conformità: da verificare	nella media	☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audio conformità: da collaudare	nella media	☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	nella media	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> separata con recapito in collettore o rete comunale	nella media	☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a a metano conformità: da collaudare	nella media	☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è no	nella media	☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	☆☆☆☆
<b>- delle strutture:</b>		
<i>copertura:</i> a falde costruita in in legno	nella media	☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> continue costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> rampe parallele realizzate in muratura	nella media	☆☆☆☆
<i>solai:</i> legno	nella media	☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in legno	nella media	☆☆☆☆

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento	118,00	x 100 %	= 118,00
<b>Totale:</b>	<b>118,00</b>		<b>118,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:  $118,00 \times 1.800,00 = 212.400,00$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 212.400,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 212.400,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata ottenuta con il metodo della stima a confronto, dopo aver debitamente esaminato i prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, considerando le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, la consistenza con accessori e pertinenze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valnadrera, osservatori del mercato immobiliare imprese ed operatori immobiliari, ed inoltre: Agenzia del Territorio Provincia di Lecco

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	0,00	212.400,00	212.400,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
appartamento	-1.500,00
	1500

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 209.900,00

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 31.485,00  
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 178.415,00  
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: €. 179.415,00

PROCEDURA N. R.G.E. 177/2014 Lecco

**LOTTO 2**

BENI IN VALMADRERA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Valmadrera località Bar:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ), piena proprietà per la quota di 500/1000 ( )  
 i villa singola, della superficie commerciale di 114,00 Mq.  
 villetta singola composta da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, portico, terrazzo e area verde. Oltre a rustico annesso costituito da n. 3 vani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,74-2,47-2,30-2,17.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1344 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: Località Bar, piano: terra, intestato a nata e nato : , derivante da denuncia di nuova costruzione del 28/10/1985 n. 487  
 Coerenze: a nord, mapp. 543; a est, mapp. 2540-2533 a sud, mapp. 2534-2542/a; a ovest, mapp. 944-543.
- foglio 5 particella 1344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 147,50 Euro, indirizzo catastale: Località Bar, piano: T, nata a e nato a derivante da denuncia di nuova costruzione del 19/7/1997 n. G00206  
 Coerenze: a nord, mapp. 543; a est, mapp. 2540-2533 a sud, mapp. 2534-2542/a; a ovest, mapp. 944-543.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

- A.1. rustico, composto da 3 vani , sviluppa una superficie commerciale di 21,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: località Bar, piano: terra, intestato a e

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 114,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 21,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.000,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 144.500,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 150.000,00</b>
- Data della valutazione:	<b>08/09/2015</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

**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**, stipulata il 28/04/1998 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: Lire 300.000.000.  
 Importo capitale: Lire 150.000.000.  
 Durata ipoteca: anni 15

- 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: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

\_\_\_\_\_ per la quota di intero, in forza di atto di compravendita, con  
 a firma di Notaio \_\_\_\_\_  
 trascritto il \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari: Nessuno**

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_  
 per lavori di Formazione piccolo fabbricato ad uso abitazione, presentata il  
 12/03/1986, rilasciata il 12/03/1997
- Concessione edilizia \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di  
 opere interne ed esterne, rilasciata il 30/07/1997
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) \_\_\_\_\_ ntestata a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, per lavori di Formazione di piccolo fabbricato ad uso pollaio, presentata il  
 30/06/1987, rilasciata il 23/07/1997

- Concessione edilizia intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di opere di miglioramento e completamento fabbricato ad uso pollaio, rilasciata il 16/09/1997

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n. 10 del 24/4/2013, l'immobile ricade in zona AGR2, ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc. e l'altezza di 7 m.; I nuovi edifici produttivi dell'azienda agricola non potranno superare in altezza 8,5 m

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

#### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitazione, dal sopralluogo effettuato si è rilevata la realizzazione di un piccolo ampliamento della superficie in corrispondenza del locale cucina e del disimpegno antibagno/ingresso. Mentre per il rustico le difformità riscontrate sono relative alla formazione di tavolati interni per la suddivisione degli spazi, oltre alla realizzazione di nuove finestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di concessione edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche tecniche: 3.000,00 Euro
- rilascio concessione edilizia in sanatoria: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Criticità: **alta**.

Le suddette difformità riguardano il fabbricato ad uso abitazione

#### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si sono constatate difformità consistenti in piccolo ampliamento in corrispondenza del vano cucina e del disimpegno bagno/ingresso. Oltre a modifiche interne per nuova distribuzione degli spazi e nuove aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia del Territorio di denuncia di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 gg

Criticità: **alta**.

La suddetta pratica catastale si riferisce al fabbricato ad uso abitazione ed al rustico annesso.

#### 8.3. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

#### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

• **Conformità tecnica impiantistica:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare necessita di Attestato Prestazione Energetica. (normativa di riferimento: DL 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di tecnico abilitato di Certificazione energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30gg

Criticità: **alta**

**BENI IN VALMADRERA LOCALITÀ BAR  
VILLA SINGOLA  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ), piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ) di **villa singola**, della superficie commerciale di **114,00** Mq.

villetta singola composta da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, portico, terrazzo e area verde. Oltre a rustico annesso costituito da n. 3 vani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,74-2,47-2,30-2,17. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1344 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: Località Bar, piano: terra, intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di nuova costruzione del 28/10/1985 n. 487  
Coerenze: a nord, mapp. 543; a est, mapp. 2540-2533 a sud, mapp. 2534-2542/a; a ovest, mapp. 944-543.
- foglio 5 particella 1344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 147,50 Euro, indirizzo catastale: Località Bar, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di nuova costruzione del 19/7/1997 n. G00206  
Coerenze: a nord, mapp. 543; a est, mapp. 2540-2533 a sud, mapp. 2534-2542/a; a ovest, mapp. 944-543.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). 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	nella media	☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media	☆☆☆☆
	- centro commerciale	nella media	☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	☆☆☆☆

- municipio	nella media	☆☆☆☆
- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆
- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆
- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆
- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆
- spazi verde	ottimo	☆☆☆☆
- supermercato	nella media	☆☆☆☆
Collegamenti - ferrovia distante 3,5 km	nella media	☆☆☆☆
- autobus distante 2,5 km	nella media	☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:		
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a due battenti realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in in legno con vetro	nella media	☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	buono	☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietrame e mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco rutico tinteggiato	nella media	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	nella media	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane	mediocre	☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>citofonico:</i> audio	nella media	☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 v	nella media	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in gres o cemento con recapito in fossa	nella media	☆☆☆☆

biologica		☆☆☆
gas: autonomo con alimentazione a bombola a gpl	nella media	☆☆☆
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	☆☆☆
termico: autonomo con alimentazione in legna	mediocre	☆☆☆
- delle strutture:		
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	☆☆☆
copertura: a falde costruita in legno	buono	☆☆☆
fondazioni: cordolo continuo costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆
scale esterne: rampa unica costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	☆☆☆
strutture verticali: costruite in muratura	nella media	☆☆☆
travi: costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
abitazione	87,00	x	100 %	=	87,00
locale deposito	3,00	x	50 %	=	1,50
terrazzo/portico	85,00	x	30 %	=	25,50
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>				<b>114,00</b>

**Accessori:**

1. **rustico**, composto da 3 vani, sviluppa una superficie commerciale di **21,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1344 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: località Bar, piano: terra, intestato a l

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	114,00	x	1.300,00	=	<b>148.200,00</b>
Valore superficie accessori:	21,00	x	1.300,00	=	<b>27.300,00</b>
					<b>175.500,00</b>

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€.</b>	<b>175.500,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€.</b>	<b>175.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata ottenuta con il metodo della stima a confronto, dopo aver debitamente esaminato i prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, considerando le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, la consistenza con accessori e pertinenze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, osservatori del mercato immobiliare impoese ed operatori immobiliari, ed inoltre: Agenzia del Territorio Provincia di Lecco

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	114,00	21,00	175.500,00	175.500,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.000,00

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 25.500,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**-Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.500,00

PROCEDURA N. R.G.E. 177/2014 Lecco

**LOTTO 3**

BENI IN CALCO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Calco Via Saint Germain Laprade 53, frazione località Piano:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 ( ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **68,70 Mq.**

Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cottura, bagno, n. 2 balconi. Oltre a locale cantina e box.

Il fabbricato è provvisto di percorsi e camminamenti esterni di proprietà comune, all'unità immobiliare in oggetto si accede tramite i passaggi comuni e scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala E.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4049 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani. rendita 316.33 Euro, indirizzo catastale: Cascina Piano, piano: 2/S1, intestato a Lecco il , derivante da denuncia di variazione del 18/11/2005 n. 14059

Coerenze: Appartamento, a nord, affaccio su altra unità immobiliare; a est, altra unità immobiliare; a sud, affaccio su altra unità immobiliare; a ovest, altra unità immobiliare, scala enti comuni. Cantina, a nord, altra unità immobiliare; a est, corridoio comune; a sud, intercapedine; a ovest, altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,30 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4049 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Cascina Piano, piano: S1, intestato a nato a Lecco il , derivante da denuncia di variazione del 21/10/2005 n. 11734

Coerenze: a nord, corsello comune; a est, altra unità immobiliare; a sud, intercapedine e terrapieno; a ovest altra unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 68,70</b>
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 13,30</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.500,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.575,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 70.075,00</b>
-Data della valutazione:	<b>08/09/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo

#### 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:

- servitù: elettrodotta coattivo, stipulata il 29/12/1998 a firma di Notaio ai nn. di repertorio, a favore di

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

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2004 a firma di Notaio ai nn. di repertorio, a favore di e di contro derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 203.000,00.

Importo capitale: € 101.500,00.

Durata ipoteca: anni 20.

L'importo di suddetta ipoteca si riferisce al frazionamento in quota di mutuo effettuato in data 11/12/2009 n. 17.627/2.829

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 28/07/2014 a Lecco ai nn. favore di
- pignoramento, a favore di contro derivante da sentenza n. del 19.6.2014 nella causa RG n. 1077/11 della Corte d'Appello di Milano.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |         |
|---|---------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/09/2006 a firma di Notaio nn. di repertorio, trascritto il 05/10/2006 a Lecco ai nn. in forza di atto di compravendita

##### 6.2. Precedenti proprietari: **Nessuno**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 22/01 e successive varianti, intestata a , per lavori di Piano di Lottizzazione PA1, rilasciata il 07/03/2002 con il n. di protocollo, agibilità del 21/12/2005 con il n. 18703 di protocollo
- Denuncia inizio attività N. intestata a



per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi nell'ambito del P.A. 1, presentata il 01/12/2004 con il n. 15779 di protocollo

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n. 49 del 26.3.2015 e successiva variante n. 20 del 2/7/2014., l'immobile ricade in zona BC Piani attuativi vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono permessi tutti gli interventi relativi a Piano di Lottizzazione. L'edificazione avviene mediante permesso di costruire o D.I.A. in attuazione dei P.A.vigenti. Destinazione principale: Residenza, destinazioni d'uso compatibili con la residenza, nei limiti del 30% della S.l.p.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

#### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato si è rilevato che sono state apportate modifiche in assenza di autorizzazione. Tali difformità riguardano la realizzazione di opere interne consistenti nella demolizione di tramezzatura che separa il locale cucina dal locale soggiorno. (normativa di riferimento: (art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 33, comma 1, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA -COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: 1.000,00 Euro
- Sanzione amministrativa per sanatoria: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60gg

Criticità: **alta**

#### 8.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.3. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

#### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare necessita di Attestato Prestazione Energetica. (normativa di riferimento: DL 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di tecnico abilitato di Certificazione energetica.

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



sono in caloriferi				
- delle strutture:				
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media		☆☆☆☆	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sopra della media		☆☆☆☆	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media		☆☆☆☆	
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	buono		☆☆☆☆	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	buono		☆☆☆☆	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono		☆☆☆☆	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono		☆☆☆☆	

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
cantina	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>68,70</b>

*Accessori:*

1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,30 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4049 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Cascina Piano, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, derivante da denuncia di variazione del 21/10/2005 n. 11734
- Coerenze: a nord, corsello comune; a est, altra unità immobiliare; a sud, intercapedine e terrapieno; a ovest altra unità immobiliare.

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio.*

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	68,70	x	2.000,00	=	<b>137.400,00</b>
Valore superficie accessori:	13,30	x	2.000,00	=	<b>26.600,00</b>
					<b>164.000,00</b>

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€.</b>	<b>164.000,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€.</b>	<b>82.000,00</b>



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata ottenuta con il metodo della stima a confronto, dopo aver debitamente esaminato i prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, considerando le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, la consistenza con accessori e pertinenze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Calco, osservatori del mercato immobiliare imprese ed operatori di mercato, ed inoltre: Agenzia del territorio della Provincia di Lecco

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,70	13,30	164.000,00	82.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 79.500,00

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 11.925,00  
 -Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
 -Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
**-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 67.575,00

data 08/09/2015

il tecnico incaricato  
 Massimo Mauri Gruber

