



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO VALTELLINESE S.P.A. (PER ESSO QUALE PROCURATRICE CERVED CREDIT
MANAGEMENT SPA)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Miriam Brusadelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO TENTORI

CF:TNTNTN64L09E507D
con studio in LECCO (LC) VIA DANTE 3
telefono: 0341286648
email: studioingtentori@gmail.com
PEC: antonio.tentori@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCO via Plinio 21, della superficie commerciale di **81,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al terzo piano di edificio costruito negli anni '60 ubicato all' angolo tra via Plinio e via Adamello nel quartiere di S. Giovanni.

L' edificio, di 7 piani fuori terra piu interrato, è dotato di ascensore,

L' appartamento comprende cucina, ampio soggiorno, camera e bagno, disimpegno di ingresso e disimpegno verso la zona notte, piccolo ripostiglio, balcone coperto e piccolo vano ad uso cantina al piano seminterrato.

Finiture in parte rinnovate ed in buono stato, riscaldamento centralizzato, due boiler per acqua calda sanitaria per bagno e cucina.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aeroilluminazione (ove richiesto) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 893 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SG , categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez SG FG. 8 Mapp. 893 sub 11 A/2 CL. 2 vani 4 Euro 526,7 PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: parti comuni, mapp 893 sub 12

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.696,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.273,96
Data della valutazione:	09/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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:*

Atto di ratifica convenzione con impegnativa volumetrica per l'area alla costruzione del fabbricato, stipulata il 19/11/1962 a firma di dott PietroGaetani ai nn. 25912/12873 di repertorio, registrata il 23/11/1962 a Lecco ai nn. 1418 vol178, trascritta il 30/11/1962 a Lecco ai nn. 6020-5348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***
La formalità è riferita al fabbricato ed all 'area nel suo complesso.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***
Iscritta a Lecco il 28/05/2008 – N.ri 8976 / 1872 a garanzia di mutuo concesso con atto in data 15/05/2008 Notaio Barone Alberto Repertorio 70380/10617 In estensione della precedente:
Iscritta a Lecco Il 13/12/2007 – N.ri 23121 / 4938 a garanzia di mutuo concesso con atto in data 29/11/2007 Notaio Barone Alberto Repertorio 69269/10202
Importo ipoteca: 1.800.000.
Importo capitale: 1.000.000
Ipoteca giudiziale a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***
Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156
importo ipoteca 114.431,14 euro
importo capitale 79.787,01 euro
preliminare di compravendita del 29/09/2014 notaio Croce Federica n 7707/5122 trascritto in data 20/10/2014 n 10896/8173
preliminare di compravendita del 06/10/2017 notaio Croce Federica n 11277/7534 trascritto in data 30/10/2017 n° 13908/9879

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 12/02/2018 ai n.ri 1800/1353 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15/01/2018 Rep. 3612 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

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: **€ 1.800,00**



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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 4.617,85**

Millesimi condominiali: **39**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: unità immobiliari già portineria condominiale , area a verde circostante lo stabile

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali comprendono le spese di riscaldamento (riscaldamento centralizzato).

In preventivo per l' esercizio 2018/2019 le spese di riscaldamento per l' appartamento ammontano a 874,27 euro su un totale di 1702,92 euro

Fra le parti comuni la ex portineria ,ora ufficio, recentemente oggetto di lavori di adeguamento, che viene data locazione con l'introito in futuro ripartito e contabilizzato in detrazione delle spese condominiali (l' inquilino ha eseguito a proprie spese lavori di miglioria nell' unita immobiliare, il cui importo viene portato a scomputo del canone di locazione fino al 2020).

Si precisa:

-L' importo indicato come spese ordinarie di gestione dell' immobile non considera il beneficio che si avrà in futuro con la detrazione della quota di spettanza dell' affitto della ex portineria.

-le spese condominiali arretrate indicate in detrazione sono quelle riferite ai due ultimi esercizi.

In totale risultano scadute rate per un importo complessivo pari a 6521,45 euro.

Identificativi catastali beni comuni censibili (ex portineria già Particella: 893 Sub. 1):

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: SG Foglio: 5 Particella: 893 Sub.: 701 Cat A/10 cl 2 Cons vani 4 superficie catatale 76 m² R.C.Euro 777,27

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: SG Foglio: 5 Particella: 893 Sub.: 702 Cat C/2 cl 4 Cons mq 12 R.C. Euro 20,25

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: SG Foglio: 5 Particella: 893 Sub.: 703 Cat C/2 cl 4 Cons mq 23 R.C. Euro 58,20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2004), con atto stipulato il 29/01/2004 a firma di DOTT. ALBERTO BARONE ai nn. 59026 di repertorio, registrato il 19/02/2004 a Lecco ai nn. 870, trascritto il 19/02/2004 a Lecco ai nn. 2532/1770.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 75/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di dott. Alberto Barone ai nn. 61216 di repertorio, registrato il 05/08/2004 a Lecco ai nn. 5439, trascritto il 05/08/2004 a Lecco ai nn. 13581/9097.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1965 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 26/02/1965 a firma di notaio dr Teodoro Berera ai nn. 11765/3861 di repertorio, registrato il 20/03/1965 a Lecco ai nn. 738 vol.187, trascritto il 26/03/1965 a Lecco ai nn. 1500/1323.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione *** DATO OSCURATO *** (dal 29/10/1990 fino al 28/07/2004), trascritto il 04/04/1991 a Lecco ai nn. 3884/3003.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Alberto Barone del 28/07/2004



rep 59026 in data 13/03/2018 ai n 3245/2362

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 (dal 26/02/1965 al 29/10/1990) in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 26/02/1965 a firma di notaio dr Teodoro Berera ai nn. 11765/3861 di repertorio, registrato il 20/03/1965 a Lecco ai nn. 738 vol.187, trascritto il 26/03/1965 a Lecco ai nn. 1500/1323,

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** uri Livia (dal 29/10/1990 fino al 29/01/2004), trascritto il 04/04/1991 a Lecco ai nn. 3884/3003.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Alberto Barone del 29/01/2004 rep 59026 in data 13/03/2018 ai n 3244/2361

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **37254/40073**, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione del fabbricato, presentata il 07/07/1962 con il n. 37254/40073 di protocollo, rilasciata il 08/08/1962 con il n. 37254/40073 di protocollo, agibilità del 09/01/1965 con il n. 1362 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C DEL 24/30.06.2014,

L'immobile ricade in : **zona territoriale residenziale ad alta densità (R3).**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Pto. 5.3 Zona territoriale residenziale ad alta densità (R3) delle NTAPR

Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione, prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti di norma a torre, in linea aggregati in semicorte, con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde;

Gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vocazione prevalente residenziale e migliorare sia lo standard abitativo che l'impianto urbano nel complesso.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- If = 0,70 mq/mq o esistente se maggiore

- Rc = 50 %

- H = m 17 o esistente se maggiore

- SD = 30%

- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica .

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e



degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

d) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

e) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

Le zone R3 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU residenziali di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU di cui sopra, l'indice fondiario è incrementato a 0,8 m²/m² sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,1 m²/m² può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

NTACM Art. 8 - Destinazioni d'Uso (ESTRATTO)

U1 - Residenziale

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

U3- Commerciale

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m²;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m² e

fino ai 2.500,00 m².

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla

base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a

250,00 m² e non superiore a 600,00 m².;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m²..

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m².

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di

diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le

superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche.

U3.6 - Commercio all'ingrosso;

U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al

funzionamento, sale ricreative.

U3.9 – Sale giochi

U4 – Produttiva Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali

U5 Autotrasporto

U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo

U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente privato. In tale

uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.

U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.

U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco

elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U7 Ricettiva - alberghiera

U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07

U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici,



esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)
U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,
bed & breakfast.
U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.
U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria
U 7.3.1 – Campeggi.
U 7.3.2 - Villaggi turistici.
U8 Agricoltura
Classe fattibilità geologica:
CLASSE 1: Fattibilità senza particolari limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione divisorio tra disimpegno di ingresso e soggiorno (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere eseguite e pagamento relativa sanzione

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria per opere eseguite in assenza di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata): €1.000,00
- onorari professionali tecnico incaricato per redazione CILA per opere eseguite : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati alla presentazione della CILA

Si segnala anche che il box deve avere adeguata aereazione e la porta di comunicazione con il locale taverna deve essere sostituita (aereazione e apertura devono essere conformi alla normativa in materia di prevenzione incendi).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità descritte per la regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali tecnico incaricato denuncia di variazione catastale: €350,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati alla presentazione della denuncia di variazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN LECCO VIA PLINIO 21, FRAZIONE SAN GIOVANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO via Plinio 21, della superficie commerciale di **81,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al terzo piano di edificio costruito negli anni '60 ubicato all' angolo tra via Plinio e via Adamello nel quartiere di S. Giovanni.

L' edificio, di 7 piani fuori terra più interrato, è dotato di ascensore,

L' appartamento comprende cucina, ampio soggiorno, camera e bagno, disimpegno di ingresso e disimpegno verso la zona notte, piccolo ripostiglio, balcone coperto e piccolo vano ad uso cantina al piano seminterrato.

Finiture in parte rinnovate ed in buono stato, riscaldamento centralizzato, due boiler per acqua calda sanitaria per bagno e cucina.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 893 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez. SG FG. 8 Mapp. 893 sub 11 A/2 CL. 2 vani 4 Euro 526,7 PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: parti comuni, mapp 893 sub 12

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	
farmacie	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 30 mt	nella media	
------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte l' appartamento costruito negli anni ' 60 ed in buone condizioni di manutenzione ,si trova in zona semiperiferica, in via Plinio 21 all' angolo tra via Plinio e via Adamello nel quartiere di S. Giovanni.

All' appartamento si accede da scala condominiale dotata di ascensore in buone condizioni,ed ha finiture intene in buono stato generale ed in parte rinnovate in epoca piu recente rispetto ala costruzione del fabbricato

Costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno., disimpegno di ingresso e disimpegno al servizio della zona notte, oltre a ripostiglio nella zona giorno ed a piccolo vano ad uso cantina al piano seminterrato.

le superfici utili dei locali sono:

cucina : 9.1 mq.

soggiorno :17.8 mq.

camera : 17 mq.

bagno: 6.3 mq.

disimpegno zona notte : 6.5 mq.

disimpegno ingresso : 5.4 mq.

ripostiglio: 2.3 mq

Delle Strutture:

fondazioni: in cemento armato

nella media 

travi: in cemento armato

nella media 

strutture verticali: in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

copertura: costruita in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare. L' impianto appare rifatto almeno in parte in epoca recente, anche se non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità. Occorre la necessaria verifica da parte di installatore qualificato, non appaiono necessarie particolari opere ad un primo esame.

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione a metano
Impianto radiante conformità: conforme. impianto condominiale

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: conforme. per cucina; non è stata reperita la dichiarazione di conformità , l' impianto appare conforme ad un esame visivo; occorre verifica con prova a tenuta

nella media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme

nella media 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

al di sopra della media 

Delle Componenti Edilizie:



<i>pavimentazione interna:</i> in parquet incollato , nella camera	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di graniglia nel soggiorno	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica in bagno e cucina.	al di sotto della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cemento interno, pietra - intonaco esterno , laterizio a vista in corrispondenza balconi	nella 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
soggiorno	20,10	x	100 %	=	20,10
cucina	10,90	x	100 %	=	10,90
camera	21,00	x	100 %	=	21,00
disimpegno di ingresso	6,30	x	100 %	=	6,30
disimpegno zona notte	8,10	x	100 %	=	8,10
ripostiglio	3,10	x	100 %	=	3,10
balcone coperto	7,90	x	40 %	=	3,16
bagno	8,50	x	100 %	=	8,50
vano uso cantina al piano seminterrato	1,50	x	33 %	=	0,50
Totale:	87,40				81,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per immobili simili a quello oggetto di stima per epoca di costruzione e caratteristiche è pari a 1600 euro/mq, ristrutturati internamente, riferito alla superficie commerciale.

sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

età edificio: 1.00;

tipologia edificio (edificio signorile): 1.05;

terzo piano con ascensore: 1.05

stato di conservazione e manutenzione:1.00

per tenere conto del buon livello generale dell' immobile, a livello architettonico e di conservazione, e delle finiture interne all' appartamento, in parte rinnovate e più recenti rispetto all' epoca di costruzione del fabbricato.

Valore arrotondato a euro 1750 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,66 x 1.750,00 = **142.896,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
importi per regolarizzazione edilizia e catastale	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 140.896,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 140.896,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato è quello della stima sintetica diretta comparativa (mono parametrica), basata sulla individuazione come parametro comune del mq. di superficie commerciale, computato secondo l' uso corrente nel territorio.

Si sono individuati i prezzi di immobili rappresentativi nella zona interessata, determinando il prezzo normale dell' immobile oggetto di stima, sulla base della proporzionalità tra prezzi rilevati e parametro (mq commerciale) utilizzato, rapportato ai mq dell' immobile oggetto di stima.

Si è proceduto poi alla stima individuando valori correttivi rispetto al valore normale di mercato per tenere conto delle caratteristiche dell' immobile e delle sue condizioni, migliorativi (con incremento di valore) o peggiorativi (con decremento di valore) rispetto al valore normale considerato.

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	81,66	0,00	140.896,25	140.896,25
				140.896,25 €	140.896,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.696,25**

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: **€ 20.804,44**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.617,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.273,96**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LECCO via ai Poggi 112, frazione Falghera, della superficie commerciale di **541,33** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicata in zona panoramica e immersa nel verde , si trova a circa 5 minuti di auto dal centro di Acquate.

La villa è costituita da :

-piano seminterrato destinato a box e locali accessori (cantina, taverna,bagno,locale caldaia) con portico sui due fronti non interrati .

-piano rialzato composto da zona giorno con soggiorno, zona pranzo, ampia cucina,disimpegno e wc, e zona notte con wc, disimpegno, camera,locale guardaroba, ampio loggiato esterno.

-piano primo destinato a zona notte con atrio , disimpegno , 4 camere , due bagni di cui uno esclusivo con accesso dalla camera principale.

Terreno esterno di mq. 1290, in parte pavimentato ed in parte a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato, primo, ha un'altezza interna di da 2,8 mt. a 3,20 mt.,Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3483 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/8, classe 1, consistenza 19,5 vani, rendita 4.129,07 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 3483 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 251,62 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: in corpo a nord est e ovest strada comunale via ai Poggi a sud mapp. 4239

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	541,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 963.924,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 819.335,44
Data della valutazione:	09/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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:*

atto di asservimento (Impegnativa assunzione vincoli per la densita' edilizia) dell'area sita nel comune LECCO identificata al fg9 parz 13 particella 893 Sez ACQUATE (C) della superficie di are 15.05, stipulato il 26/03/1974 a firma di NOTAIO GIAN FRANCO CONDO' ai nn. 3858/791 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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 legale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . iscritta a Lecco il 05/02/2016 ai num.ri 1378/209 , in virtu di provvedimento di EQUITALIA NORD SPA emesso il 02/02/2016n rep n.ro 7748/6816

Importo ipoteca: 780.832,58 euro

Importo capitale: 390.416,29 euro

Ipoteca giudiziale a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156

importo ipoteca 114.431,14 euro

importo capitale 79.787,01 euro

Ipoteca volontaria, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 1.000.000

Iscritta a Lecco il 28/05/2008 – N.ri 8976 / 1872 a garanzia di mutuo concesso con atto in data 15/05/2008 Notaio Barone Alberto Repertorio 70380/10617 in Estensione della precedente

iscritta a Lecco Il 13/12/2007 – N.ri 23121 / 4938 a garanzia di mutuo concesso con atto in data 29/11/2007 Notaio Barone Alberto Repertorio 69269/10202

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco.

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 12/02/2018 ai n.ri 1800/1353 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 15/01/2018 Rep. 3612 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

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:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** (dal 01/03/2007)

per la quota di 50/100, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO del 01/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 5039 di repertorio, registrato il 16/03/2007 a LECCO ai nn. 494/IV, trascritto il 24/03/2007 a LECCO ai nn. 5747/3318.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 04/02/2008)

per la quota di 50/100, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO del TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 5056 di repertorio, registrato il 07/02/2008 a LECCO ai nn. 241/IV, trascritto il 15/02/2008 a LECCO ai nn. 2792/1697.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 03/01/1979 a firma di notaio Orlando Cornelio ai nn. 154343 di repertorio, trascritto il 01/02/1979 a Lecco ai nn. 1012/884.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 50/100, in forza del medesimo atto di compravendita stipulato il 03/01/1979 a firma di notaio Orlando Cornelio ai nn. 154343 di repertorio, trascritto il 01/02/1979 a Lecco ai nn. 1012/884.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 16200**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione del fabbricato, presentata il 31/07/1973 con il n. 16200/73 di protocollo, rilasciata il 01/04/1974 con il n. 16200 di protocollo, agibilità del 07/12/1978 con il n. 2086 di protocollo

D.I.A. Denuncia di inizio attività **N. 58730**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento funzionale interno, presentata il 06/11/2013 con il n. 58730 di protocollo.

Le opere prevedevano la divisione della unità immobiliare in tre appartamenti.

Non sono mai state eseguite e di termini di validità della DIA per l'esecuzione dei lavori sono ampiamente decorsi.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C DEL 24/30.06.2014, l'immobile ricade in : Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densità (R1)

Norme tecniche di attuazione ed indici:**Pto. 5.1 NTAPR Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densità (R1)**

Aree a bassa densità localizzate soprattutto nella fascia pedemontana o in altre porzioni urbane che hanno mantenuto nel tempo tipologie aperte, a schiera, mono-bifamiliari isolati o aggregati, con basso indice volumetrico;

Gli interventi in tal aree saranno finalizzati ad un adeguato inserimento nel contesto paesisticoambientale,

in particolar modo per la fascia pedemontana, e alla realizzazione di adeguate attrezzature e servizi per il miglioramento della qualità urbana.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8;U6.2; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.1; U6.3;U7.1; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- If = 0,15 m²/m² o esistente se maggiore

- Rc = 25 %

- H = m.8 o esistente se maggiore

- SD = 50%

- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Art 8 NTACM

U1 - Residenziale

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

U3- Commerciale

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m²;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m² e

fino ai 2.500,00 m².

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla

base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a

250,00 m² e non superiore a 600,00 m².;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m²..

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m².

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di

diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le

superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche.

U3.6 - Commercio all'ingrosso;

U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al

funzionamento, sale ricreative.

U3.9 – Sale giochi

U4 – Produttiva Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali

U5 Autotrasporto

U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo

U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente



privato. In tale

uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.

U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.

U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco

elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U7 Ricettiva - alberghiera

U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07)

U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici,

esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)

U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,

bed & breakfast.

U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.

U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria

U 7.3.1 – Campeggi.

U 7.3.2 - Villaggi turistici.

U8 Agricoltura

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 2: Fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento: Dpr 380/01):

rispetto al nullaosta originario del 1974 si riscontrano alcune difformità di lieve entità , per piccole modifiche ai tavolati interni.

In particolare risultano difformi la modesta traslazione di tavolato di separazione tra bagno e una camera al piano primo, la interruzione del disimpegno al piano primo con porta e divisorio, la eliminazione di parete interna al vano cucina in corrispondenza della zona cottura, le modifiche alle aperture nel vano cantina con chiusura della apertura di comunicazione con il locale taverna (con l'avvertenza che il vano cantina risulta conforme a quanto rappresentato nel nullaosta originario del 1974, e non a quanto risulta dalle planimetrie catastali e nella D.I.A. successiva, pertanto risulta conforme ai fini della regolarità edilizia, tranne che per quanto relativo alla citata chiusura della apertura).

Si riscontra inoltre un utilizzo al piano seminterrato della intercapedine esistente(attualmente annessa di fatto alla taverna) non consentito .

Le opere di cui alla D.I.A presentata non sono mai state eseguite.

Si segnala anche che il locale box deve rispettare la normativa in materia di prevenzione incendi, in particolare relativamente alle aperture di aereazione ed alla porta di comunicazione con il locale taverna, che debbono essere adeguate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere eseguite per le lievi difformità sopra indicate e pagamento relativa sanzione

Per le opere di cui alla D.I.A. e mai eseguite occorre segnalare al comune la mancata esecuzione dei lavori.

L' intercapedine andrà utilizzata conformemente alla propria destinazione .

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria per opere eseguite in assenza di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori



Asseverata): €1.000,00

- onorari professionali tecnico incaricato per redazione CILA per opere eseguite : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati alla presentazione della CILA.

Per gli adempimenti relativi al box non si indica costo in quanto già considerato nei coefficienti correttivi del valore di stima dell'edificio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità descritte in sede di regolarità edilizia, errata rappresentazione del vano cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali tecnico incaricato: €500,00
- diritti catastali: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA AI POGGI 112, FRAZIONE FALGHERA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LECCO via ai Poggi 112, frazione Falghera, della superficie commerciale di **541,33** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicata in zona panoramica e immersa nel verde , si trova a circa 5 minuti di auto dal centro di Acquate.

La villa è costituita da :

-piano seminterrato destinato a box e locali accessori (cantina, taverna,bagno,locale caldaia) con portico sui due fronti non interrati .

-piano rialzato composto da zona giorno con soggiorno, zona pranzo, ampia cucina,disimpegno e wc, e zona notte con wc, disimpegno, camera,locale guardaroba, ampio loggiato esterno.

-piano primo destinato a zona notte con atrio , disimpegno , 4 camere , due bagni di cui uno esclusivo con accesso dalla camera principale.

Terreno esterno di mq. 1290, in parte pavimentato ed in parte a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato, primo, ha un'altezza interna di da 2,8 mt. a 3,20 mt.,Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3483 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/8, classe 1, consistenza 19,5 vani, rendita 4.129,07 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 3483 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 251,62 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo a nord est e ovest strada comunale via ai Poggi a sud mapp. 4239

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 70 mt -5 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio, cui si accede da via ai Poggi tramite ingresso carrale e cancelletto pedonale, ha ampio giardino ed area esterna pavimentata su fronte principale del fabbricato.

Il piano rialzato (di altezza interna pari a 3 mt) é composto da ingresso direttamente collegato ad ampio soggiorno di superficie utile netta complessiva di 57 mq, da cui si accede attraverso ampia apertura a zona pranzo di superficie utile di 29 mq ,e quindi a cucina di mq. 25 oltre che, attraverso disimpegno, a bagno con superficie utili di mq.4,06.

Dal soggiorno attraverso disimpegno si accede anche a zona notte con camera, bagno, locale guardaroba (superfici utili nette di mq. 5.8 per il disimpegno, mq. 12.5 per la camera , mq. 5.2 per il bagno e 12.9 per il guardaroba)

Il piano primo (di altezza interna pari a 2.8 mt) cui si accede da ampia scala interna, oltre ad atrio e disimpegno (di superficie utile rispettivamente pari a 8.6 mq 16,8 mq) è composto da 5 camere e due bagni , di cui uno direttamente collegato con la camera piu grande .

Le camere hanno superfici utili nette di 14.2 mq, 9.1 mq,11,90 mq,14,4 mq, 26,1 mq., i bagni di 7 mq e 5,9 mq.

Il piano seminterrato è destinato a locali accessori e di servizio (pur avendo altezza interna pari a 3.2 mt ad eccezione dei locali cantina con altezza 2.45 mt) con ampio box di 9 metri x 6 , taverna di 67 mq. utili netti, un bagno di servizio, cantina , centrale termica e locale immondizie a cui si accede unicamente dall esterno.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

Le finiture sono in condizioni di manutenzione che risentono dell' età del fabbricato , alla cui epoca cui risalgono.

Al piano rialzato si rilevano infiltrazioni nella soletta di copertura del loggiato sottostante ai terrazzi del piano primo e qualche macchia di umidità anche sui plafoni dei locali interni. Al piano primo sono stati eseguiti lavori di rifacimento delle guaine di impermeabilizzazione dei terrazzi, senza posare pavimetazione ma solo massetto di protezione della guaina.

Sono peraltro visibili umidità e deterioramento delle tinteggiatura dei plafoni per infiltrazioni provenienti dalla copertura anche al piano primo, dove la perlinatura esterna della gronda è ampiamente deteriorata e da sostituire nella zona d' angolo nord ovest del fabbricato, ed al piano seminterrato, in questo ultimo caso di risalita al piede della muratura.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente realizzato in ferro con apertura manuale

scarso 



<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi , coibentazione assente.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido posato ad opus incertum	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. In alcune zone presentano rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura per infiltrazioni.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle (balconi e terrazzi). Al piano primo la pavimentazione è stata completamente rimossa per eseguire lavori di rifacimento della impermeabilizzazione , e non più posata. E' stato realizzato solo massetto in cemento a protezione della guaina, con spessore incompatibile con la posa di nuova pavimentazione della medesima tipologia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica al piano rialzato (ad eccezioni locali soggiorno-pranzo) ed al piano seminterrato, al piano primo nei bagni.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> rivestimento di intradosso delle gronde realizzato in perlinatura in legno.Da sostituire completamente nella zona nord ovest del fabbricato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. piano rialzato- locali soggiorno e pranzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in moquette. piano primo escluso bagni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , in bassa tensione conformità: conforme in parte da revisionare : l' impianto risale all' epoca di costruzione del fabbricato, pertanto realizzato conformemente alla normativa allora	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vigente. Anche se non sussiste un obbligo di adeguamento alla normativa attuale, si rileva peraltro che contatore e quadro generale sono ubicati nel locale box, e vanno spostati in altro locale, e che data l'età dell'impianto quantomeno sezionatori e differenziali sono presumibilmente da sostituire ed integrare, la messa a terra da verificare.

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. da verificare la conformità delle tubazioni di adduzione del metano, non a vista.

termico: centralizzato i diffusori sono termosifoni in ghisa conformità: conforme in parte:

il locale centrale termica non rispetta le prescrizioni attuali della normativa di prevenzione incendi, (cui è soggetto anche in caso di impianto non soggetto a controllo da parte dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011). Potrebbe essere adeguato con relativamente poca spesa annettendo il locale immondizie, che consente di avere accesso diretto dall'esterno e parete attesta su spazio a cielo libero. Altre caratteristiche come la sussistenza dei requisiti Rei di pareti e solai non sono rilevabili).

L'impianto in sé risale all'epoca di costruzione del fabbricato, necessita di revisione.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

scale interne: rampa unica realizzate in cemento armato; il servoscala è assente

nella 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
ingresso-soggiorno rialzato	Piano	63,50	x	100 %	=	63,50
pranzo	Piano rialzato	35,30	x	100 %	=	35,30
cucina	Piano rialzato	30,50	x	100 %	=	30,50
bagno	Piano rialzato	5,55	x	100 %	=	5,55
disimpegno	-Piano rialzato	5,70	x	100 %	=	5,70



camera-Piano rialzato	15,90	x	100 %	=	15,90
disimpegno -Piano rialzato	6,60	x	100 %	=	6,60
guardaroba -Piano rialzato	11,35	x	100 %	=	11,35
bagno -Piano rialzato	6,04	x	100 %	=	6,04
camera -P1	17,90	x	100 %	=	17,90
camera -P1	10,70	x	100 %	=	10,70
camera -P1	13,80	x	100 %	=	13,80
atrio -P1	10,60	x	100 %	=	10,60
disimpegno -P1	18,60	x	100 %	=	18,60
bagno -P1	7,10	x	100 %	=	7,10
camera -P1	18,13	x	100 %	=	18,13
bagno-P1	8,50	x	100 %	=	8,50
camera-P1	35,20	x	100 %	=	35,20
box - piano seminterrato	64,60	x	50 %	=	32,30
taverna	76,00	x	60 %	=	45,60
disimpegno piano seminterrato	5,40	x	60 %	=	3,24
bagno piano seminterrato	7,05	x	60 %	=	4,23
cantina piano seminterrato	33,00	x	33 %	=	10,89
centrale termica piano seminterrato	16,00	x	15 %	=	2,40
locale immondizie piano seminterrato	10,00	x	33 %	=	3,30
vano scala (proiezione orizzontale)	23,00	x	100 %	=	23,00
terrazza coperta-piano rialzato fino a 20 mq.	20,00	x	40 %	=	8,00
terrazza coperta-piano rialzato eccedenza rispetto 20 mq.	75,00	x	20 %	=	15,00
terrazzi piano primo-fino 20 mq.	20,00	x	33 %	=	6,60
terrazzi piano primo-eccedenza rispetto 20 mq.	92,00	x	20 %	=	18,40
portico piano seminterrato -fino 20 mq.	20,00	x	40 %	=	8,00
portico piano seminterrato - eccedenza rispetto 20 mq.	58,00	x	20 %	=	11,60
area esterna di pertinenza-pavimentata e a giardino oltre	1.265,00	x	2 %	=	25,30



25 mq.					
area esterna di pertinenza- pavimentata e a giardino fino 25 mq.	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	2.131,02				541,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona (via ai Poggi) per immobili simili a quello oggetto di stima è pari a 2900 euro/mq riferito alla superficie commerciale ,per immobili nuovi, pari a circa 2100 euro/mq. per immobili con epoca di costruzione risalente agli anni '70 ,simile a quella del fabbricato oggetto di stima.

E' stato preso a riferimento questo secondo valore, peraltro coerente con il primo rapportato alla vetustà del fabbricato

sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi rispetto al campione di riferimento:

ubicazione : 1.00

età edificio: 1.00;

tipologia edificio: 1.00;

stato di conservazione e manutenzione mediocri:0.85

panoramicità e soleggiamento: 1.00

per un valore al mq. pari a euro 1785 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 541,33 x 1.785,00 = **966.274,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 966.274,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 966.274,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato e quello della stima sintetica diretta comparativa (mono parametrica) , basata sulla individuazione come parametro comune del mq. di superficie commerciale ,computato secondo l' uso corrente nel territorio.

Si sono individuati i prezzi di immobili rappresentativi nella zona interessata, determinando il prezzo normale dell' immobile oggetto di stima, sulla base della proporzionalità tra prezzi rilevati e parametro (mq commerciale) utilizzato, rapportato ai mq dell' immobile.

Si è proceduto poi alla stima individuando valori correttivi rispetto al valore normale di mercato per tenere conto delle caratteristiche dell' immobile e delle sue condizioni, migliorativi (con incremento di valore) o peggiorativi (con decremento di valore) rispetto al valore normale considerato.

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	541,33	0,00	966.274,05	966.274,05
				966.274,05 €	966.274,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 963.924,05**

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: **€ 144.588,61**

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: **€ 819.335,44**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCO VIA CARLO CATTANEO 82, della superficie commerciale di **28,81** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L 'appartamento é al piano sottotetto di fabbricato in zona centrale e vi si accede da scala condominiale .

La mansarda é costituita da disimpegno di ingresso, vano adibito a cucina, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio al vano interrato.

Le finiture interne sono state rinnovate in epoca relativamente recente, con richiesta di condono edilizio sono in corso di sanatoria due ampi abbaini .

Abbaini e lucernari presenti garantiscono luminosità agli ambienti.

Riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di da 70 cm a 310 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1080 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Lecco , categoria A/2, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via CarloCattaneo 82, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.428,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.149,50
Data della valutazione:	09/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 giudiziale a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da Decreto Ingiuntivo
emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156

importo ipoteca 114.431,14 euro

importo capitale 79.787,01 euro

preliminare di compravendita del 29/09/2014 notaio Croce Federica n 7707/5122 trascritto in data
20/10/2014 n 10896/8173

preliminare di compravendita del 06/10/2017 notaio Croce Federica n 11277/7534 trascritto in data
30/10/2017 n° 13908/9879

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale di
pignoramento immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 908,99**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.114,30**

Millesimi condominiali: **66**

Ulteriori avvertenze:

Con l' avvertenza che le spese condominiali sono indivise tra le due unita immobiliari individuate ai sub 17 e sub 701 ed ammontano complessivamente a 1671,46 euro (relativamente ai soli due ultimi esercizi) , mentre le spese straordinarie già deliberate ammontano a 1363,49 euro , le spese ordinarie di gestione a 650 euro circa.

Poiche la seconda (ed altra rispetto alla presente) unita immobiliare non compare nelle tabelle millesimali di proprietà , pertanto da rivedersi ed aggiornarsi , la ripartizione delle spese tra le due unita immobiliari non è attualmente definita.

Le spese condominiali insolte e le spese ordinarie annue di gestione vengono imputate forfettariamente per due terzi alla presente unita immobiliare e per un terzo alla unita immobiliare di cui al lotto 4 ed identificata al sub.701, con l' avvertenza che risultano insolte complessivamente spese condominiali per euro 3494,35 al netto di spese imputate alla attuale proprietà per recupero crediti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2004), con atto stipulato il 23/09/2004 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 61539/7237 di repertorio, registrato il 06/10/2004 a Lecco ai nn. 6180 1T, trascritto il 06/10/2004 a Lecco ai nn. 15798/10284

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1995 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 23/12/1995 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 66569/8701 di repertorio, trascritto il 12/01/1996 a Lecco ai nn. 555/432.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 97 E.P., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di abbaini, presentata il 15/12/1985 con il n. 97 E.P. di protocollo **non ancora rilasciata.**

L'istanza di condono non è ancora stata definita , è stata pagata l'intera oblazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C del 24/30.06.2014, l'immobile ricade in zona A1 Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista. Edificio classificato M4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 3 NTAPR

[OMISSIS]

3.1 Destinazioni d'uso

Per i tessuti, le zone e le aree che compongono la città storica come sopra elencate sono definite le seguenti destinazioni d'uso, fatta eccezione per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali per le quali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle specifiche zone territoriali:

- (A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista

- Destinazioni principali: U1;U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; U2; U3.8; U3.5.

Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:

- la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;

3.2 Norme generali

Le funzioni commerciali, quando ammesse, potranno essere insediate ai piani superiori al piano



terra, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.

La città storica comprensiva di tutti i suoi ambiti come sopra individuati e definiti costituisce zona di recupero.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Su esistente, sono escluse nuove costruzioni, fatto salvo quanto previsto per Piani attuativi, permessi a costruire convenzionati e ATU per i quali valgono le disposizioni contenute nella relativa scheda

Sono ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

Nei casi di cambi d'uso inerenti edifici esistenti a carattere produttivo in zone con destinazione principale residenziale e qualora venga opportunamente documentata l'impossibilità di recupero funzionale per motivi statici, strutturali, igienici, adeguamenti a normative specifiche è ammessa in questi casi la variazione degli orizzontamenti e delle rispettive aperture sulle facciate, ma non delle quote di colmo e di imposta delle coperture.

Nella città storica, per i soli edifici classificati nelle categorie 4 e 5, è ammessa, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio. In caso di incremento della Su verrà richiesto il reperimento degli standard aggiuntivi così come previsto all'art 4 delle NTAPS e nell'allegato 1 delle NTACM.

Sono comunque assoggettati a preventivo piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi elencati nel paragrafo "Disposizioni specifiche" dell'art. 5 delle NTACM.

Tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione di SU o volumetrica sono soggetti a piano di recupero

Compete al Piano di Recupero disciplinare, sulla base di una indagine storico-conoscitiva che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione dell'insediamento storico, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, in coerenza con il Progetto urbanistico dei nuclei storici di cui alla tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati", gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dettando anche normative puntuali per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana e ambientale; ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni sopra descritte.

Negli edifici classificati con le categorie M2, M3, M4, M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non .

Negli edifici classificati in categoria M1 non sono ammessi nuovi interventi nel sottosuolo del sedime dell'edificio e degli spazi aperti individuati nella tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati".

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per la determinazione dell'altezza di zona si fa riferimento:

- per gli edifici in categoria M1, M2, M3 e M4 alle altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio;
- per la categoria M5 è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde occorrenti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Per assicurare i parametri previsti dall'art 65 e seguenti della L.R. 12/2005. Nella misura strettamente necessaria ai sensi dei predetti articoli della L.R. 12/2005, è consentita la creazione di lucernari ed in casi particolari di abbaini, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, con progetto unitario esteso a tutto il fronte interessato dall'intervento che verrà valutato dalla Commissione comunale per il paesaggio.

Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture ed a mezzo di apposita "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico", che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie dei tipi d'intervento individuate nelle Schede della Città storica del PGT, possono essere ammessi previo specifico parere della Commissione comunale per il paesaggio, tramite permesso di costruire convenzionato nei casi previsti, interventi che



consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali e/o coerenti con l'impostazione morfo-tipologica del contestuale tessuto storico-architettonico. Ogni intervento nella città storica dovrà contribuire alla riqualificazione urbanistica e architettonica del contesto, dovrà essere progettato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche che dei materiali da costruzione, sia nella progettazione e utilizzazione degli spazi aperti; in particolare i materiali di copertura, le pendenze dei tetti, la forma ed i materiali delle finiture esterne e delle gronde nonché i colori dovranno conformarsi a quelli tradizionali esistenti nella zona o ai Piani o criteri del Colore qualora vigenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

Gli spazi verdi, gli spazi aperti, le aree di pertinenza vanno tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle specie vegetali. Ogni intervento riguardante tali beni, compresi i relativi impianti tecnici, attrezzature ed elementi di arredo (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi e supporti per illuminazione), i manufatti decorativi, architettonici, (fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti), la pavimentazione, gli impianti vegetazionali, dovrà rispettare i caratteri e le tecniche costruttive tradizionali o comunque dimostrare la coerenza con il contesto, dovrà valorizzare tali beni come parti integranti dei centri storici ed inserirli armonicamente con il tessuto insediativo storico che costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi e considerati principali gli interventi di eliminazione di parti estranee quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc., mentre non è consentito l'uso degli spazi aperti per il deposito stabile di materiali ove comporti un degrado ambientale.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. E' sempre esclusa l'installazione di macchinari tecnologici per il condizionamento degli ambienti all'esterno dell'edificio. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti disposizioni, non sono ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, delle quote di colmo e imposta delle coperture e dovranno essere ripristinati i collegamenti verticali originari con recupero funzionale. Eventuali modeste variazioni delle quote esistenti potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e solo nel caso di riordino di più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, compreso il recupero abitativo del sottotetto, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare la SU.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda da consentire nella misura massima del 10% della medesima potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a tipo d'intervento M3, M4, M5 e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia del PGT tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione



di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti e che l'area cortilizia osservi quanto disposto dalle NTACM, nel caso di suolo già edificato, in relazione alla permeabilità dei suoli. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico documentario e delle alberature di pregio esistenti.

Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe in ceramica: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati.

Nei nuclei ed elementi di interesse storico della città non è consentita la costruzione di manufatti accessori, inoltre a tutela della sicurezza stradale (visto il conseguente accesso di mezzi per carico e scarico), della sostenibilità ambientale, nonché a tutela dell'arredo urbano e della vivibilità, non sono ammesse aperture ed ampliamenti di attività di vendita di materiali (destinati alla trasformazione) edili, laterizi, legname, materiali ferrosi, rottami e similari, prodotti chimici ad uso industriale, di carburanti e combustibili.

3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città.

L'allegato alla relazione del PR, "Schede degli edifici della Città Storica", contiene per ogni manufatto edilizio una scheda conoscitiva e prescrittiva, articolata nelle seguenti specifiche sezioni: dati generali e localizzazione, connotazioni morfo-tipologiche, caratteristiche dell'edificio, destinazioni funzionali e valore testimoniale-vincolistico.

Gli edifici all'interno dei tessuti storici come individuati all'art. 3.1 (A1, A2, A3, A4, A5 e A6) sono classificati con una numerazione da 1 a 5 e riportate nella tavola "PRM - Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolati" del PR, per ogni categoria sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

[OMISSIS]

Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/0505 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione;

- la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

Art 8 NTACM

U1 - Residenziale

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

U3- Commerciale

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m2;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m2 e

fino ai 2.500,00 m2.

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla

base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a

250,00 m2 e non superiore a 600,00 m2.;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m2..

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m2.

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di

diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le



superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche.

U3.6 - Commercio all'ingrosso;

U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesso salette, spazi relativi al

funzionamento, sale ricreative.

U3.9 - Sale giochi

U4 - Produttiva Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali

U5 Autotrasporto

U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo

U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente privato. In tale

uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.

U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.

U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco

elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U7 Ricettiva - alberghiera

U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07) U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici,

esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)

U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,

bed & breakfast.

U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.

U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria

U 7.3.1 - Campeggi.

U 7.3.2 - Villaggi turistici.

U8 Agricoltura

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 2: Fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'istanza di condono di cui al paragrafo pratiche edilizie non è ancora stata definita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Incarico a tecnico per il completamento dell'iter della procedura. da informazioni assunte presso il Comune di Lecco l'iter del a pratica e quasi concluso ed è stata pagata l'intera oblazione, occorre ulteriore pagamento di modesta cifra (intorno ai 30/40 euro, da determinarsi esattamente).

Si rileva anche una errata rappresentazione grafica in pianta dell'appartamento, con alcune difformità nelle misure rilevate.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali tecnico incaricato per verifiche e completamento pratica di condono: €800,00.
- oneri Comune di Lecco : 40 euro



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione grafica con alcune difformità tra misure rilevate e situazione di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali tecnico incaricato: €300,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L' appartamento identificato al mapp. 1080 sub 701 risulta allacciato agli impianti dell' appartamento in oggetto identificato al sub. 17;

In particolare dall' interruttore differenziale posto all' interno dell' appartamento al sub 17 si diparte linea elettrica che serve non solo la cucina ma anche il sopra citato secondo appartamento sub 701, non direttamente confinante , con attraversamento di proprietà condominiale e/o di terzi. Analogamente l' appartamento al sub 701 risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento autonomo, ed i radiatori risultano allacciati a caldaia posta nella cucina dell' appartamento al sub 17, con attraversamento delle tubazioni di proprietà condominiale e/o di terzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: distacco ed eliminazione delle linee elettriche e delle tubazioni al servizio dell' appartamento al mapp 1080 sub 701

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori per esecuzione distacco impianto al servizio sub 701: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: indicativamente lavori eseguibili in una settimana, incluse rotture e ripristini ove necessari

BENI IN LECCO VIA CARLO CATTANEO 82

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO VIA CARLO CATTANEO 82, della superficie commerciale di **28,81** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' appartamento é al piano sottotetto di fabbricato in zona centrale e vi si accede da scala condominiale .

La mansarda é costituita da disimpegno di ingresso, vano adibito a cucina, soggiorno, camera da



letto, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio al vano interrato.

Le finiture interne sono state rinnovate in epoca relativamente recente, con richiesta di condono edilizio sono in corso di sanatoria due ampi abbaini .

Abbaini e lucernari presenti garantiscono luminosità agli ambienti.

Riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di da 70 cm a 310 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1080 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Lecco , categoria A/2, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Cattaneo 82, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La mansarda è costituita da disimpegno di ingresso, vano adibito a cucina, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno.

piccolo ripostiglio al vano interrato.

altezza dei locali variabile da 0.70 a 3.10.

All'appartamento si accede da scala comune, l'edificio non è dotato di ascensore.

Le finiture interne sono state rinnovate in epoca relativamente recente, con richiesta di condono edilizio sono in corso di sanatoria due ampi abbaini .

Abbaini e lucernari presenti garantiscono luminosità agli ambienti ed il rispetto dei rapporti aeroilluminanti, ad eccezione che nel locale bagno dove il lucernario presente ha dimensioni leggermente inferiori ai 0.5 mq richiesti dal vigente regolamento di igiene.

L'altezza dei locali, variabile tra 0,70 e 3,10 insufficienti ai sensi del vigente regolamento di igiene , seppure allo stato attuale l'utilizzo della mansarda è lecitamente autorizzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> lucernari e finestre abbaini realizzati in legno. serramenti rinnovati in epoca recente	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> scorrevole	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi , coibentazione assente	nella media	



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente nella media

pavimentazione interna: camera , salotto e disimpegni in parquet. buono

pavimentazione interna: bagno e cucina in piastrelle di ceramica. buono

plafoni: realizzati con controsoffitto nella media

portone di ingresso: portoncino blindato realizzato in con rivestimento legno nella media

Delle Strutture:

solai: legno nella media

copertura: tetto a falde costruita in legno nella media

strutture verticali: costruite in muratura in pietra nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , in bassa tensione mediocre

conformità: non conforme:

Per allacciamento di altro appartamento:(v non conformità al punto 8.5.)

L' impianto , di realizzazione non recente, é stato realizzato per quanto riguarda le parti interne all' appartamento conformemente alla normativa allora in vigore, e risulta comunque da revisionare quantomeno relativamente al quadro al ingresso dell' appartamento ed agli interruttori differenziali.

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile(non è rilevabile lo stato delle tubazioni sottotraccia). al di sotto della media

I montanti salgono dai contatori lungo la facciata interna , opposta alla via Cattaneo.L' impianto è da verificare con prova di tenuta delle tubazioni.

termico: radiatori con alimentazione in metano conformità: conforme in parte. nella media

L' impianto appare sostanzialmente conforme,salvo verifica delle distanze di installazione caldaia nell' armadio ove e ubicata, sulla base del manuale di installazione , e delle tubazioni di adduzione del gas (v pto precedente)

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
soggiorno- H maggiore di mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	9,80	x	80 %	=	7,84
vano uso cucina - H maggiore di					



mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	1,90	x	80 %	=	1,52
camera - H maggiore di mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	8,60	x	80 %	=	6,88
disimpegno di ingresso H maggiore di mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	3,15	x	80 %	=	2,52
disimpegno zona notte- H maggiore di mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	2,45	x	80 %	=	1,96
bagno H maggiore di mt. 1,80 altezza media 2,40 mt	5,45	x	80 %	=	4,36
camera-porzione di vano con h compresa tra 1,50 e 1, 80	2,50	x	33 %	=	0,83
soggiorno porzione di vano con h compresa tra 1,50 ed 1,80	2,60	x	33 %	=	0,86
vano uso cucina con h compresa tra 1,50 ed 1,80	1,70	x	33 %	=	0,56
locale accessorio al piano seminterrato	4,50	x	33 %	=	1,49
Totale:	42,65				28,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per immobili simili a quello oggetto di stima è pari a 2600 euro/mq, anche con riferimento alla epoca di costruzione del fabbricato, riferito alla superficie commerciale.

il valore indicato si riferisce ad immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione, ristrutturati internamente.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

età edificio: 1.00;

tipologia edificio: 1.00;

terzo piano senza ascensore: 0,90

stato di conservazione e manutenzione: 0.85

per un valore arrotondato a euro 2000 al mq.

il correttivo per altezza dei locali è già parte del computo della superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,81 x 2.000,00 = **57.618,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.618,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 57.618,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato è quello della stima sintetica diretta comparativa (mono parametrica) , basata sulla individuazione come parametro comune del mq. di superficie commerciale ,computato secondo l' uso corrente nel territorio.

Si sono individuati i prezzi di immobili rappresentativi nella zona interessata, determinando il prezzo normale dell' immobile oggetto di stima, sulla base della proporzionalità tra prezzi rilevati e parametro (mq commerciale) utilizzato, rapportato ai mq dell' immobile.

Si è proceduto poi alla stima individuando valori correttivi rispetto al valore normale di mercato per tenere conto delle caratteristiche dell' immobile e delle sue condizioni, migliorativi (con incremento di valore) o peggiorativi (con decremento di valore) rispetto al valore normale considerato.

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	28,81	0,00	57.618,00	57.618,00
				57.618,00 €	57.618,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.190,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.428,00**

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: **€ 8.164,20**

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:	€ 1.114,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.149,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCO VIA CARLO CATTANEO 82, della superficie commerciale di **15,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola mansarda nel centro di Lecco, in prossimità della stazione ferroviaria, al terzo piano di edificio senza ascensore,

Alla mansarda si accede da scala comune e corridoio di disimpegno al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 0.70 mt a 2,5mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1080 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

Immobile costruito ante 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.921,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.525,87
Data della valutazione:	09/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 legale iscritta a Lecco il 09/03/2010 – n.ri 3359/853

a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da iscrizione a ruolo del 19/02/2010 Rep. 4599/68

importo ipoteca 235.211,62 euro

importo capitale 117.605,81 euro

Ipoteca giudiziale a favore *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** le s.r.l

Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156

importo ipoteca 114.431,14 euro

importo capitale 79.787,01 euro

preliminare di compravendita del 29/09/2014 notaio Croce Federica n 7707/5122 trascritto in data 20/10/2014 n 10896/8173

preliminare di compravendita del 06/10/2017 notaio Croce Federica n 11277/7534 trascritto in data 30/10/2017 n° 13908/9879

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale Di Pignoramento Immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

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: **€ 217,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 454,50**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 557,15**

Ulteriori avvertenze:

Con l' avvertenza che le spese condominiali sono indivise tra le due unita immobiliari individuate ai sub 17 e sub 701 ed ammontano complessivamente a 1671,46 euro(relativamente ai soli due ultimi esercizi) , mentre le spese straordinarie già deliberate ammontano a 1363,49 euro , le spese ordinarie di gestione a 650 euro circa.

Poiche la presente unita immobiliare non compare nelle tabelle millesimali di proprietà , pertanto da rivedersi ed aggiornarsi , la ripartizione delle spese tra le due unita immobiliari non è attualmente definita.

Le spese condominiali insolte e le spese ordinarie annue di gestione vengono imputate forfettariamente per due terzi alla presente unita immobiliare e per un terzo alla unita immobiliare di cui al lotto 4 ed identificata al sub.701, con l' avvertenza che risultano insolte complessivamente spese condominiali per euro 3494,35 al netto di spese imputate alla proprietà per recupero crediti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2004), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 61183/7172 di repertorio, registrato il 04/08/2004 a Lecco ai nn. 5374 serie 1T, trascritto il 05/08/2004 a Lecco ai nn. 13579/9096

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/1991 fino al 27/07/2004), con atto stipulato il 14/01/1991 a firma di notaio dr Giulio Donegana ai nn. 44073/4737 di repertorio, registrato il 28/01/1991 a Lecco ai nn. 452.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **5834/6021-95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 23/10/2018 con il n. 6021/95 reg condoni 315 di protocollo, rilasciata il 07/02/2011 con il n. 5834/6021-315 rif settore di protocollo, agibilità del 07/02/2011 con il n. 5838/6021-315 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C del 24/30.06.2014, l'immobile ricade in zona A1 Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista. Edificio classificato M4.

3.1 Destinazioni d'uso

Per i tessuti, le zone e le aree che compongono la città storica come sopra elencate sono definite le seguenti destinazioni d'uso, fatta eccezione per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali per le quali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle specifiche zone territoriali:

- (A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista

- Destinazioni principali: U1;U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; U2; U3.8; U3.5.

Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:

- la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;

3.2 Norme generali

Le funzioni commerciali, quando ammesse, potranno essere insediate ai piani superiori al piano terra, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.



La città storica comprensiva di tutti i suoi ambiti come sopra individuati e definiti costituisce zona di recupero.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Su esistente, sono escluse nuove costruzioni, fatto salvo quanto previsto per Piani attuativi, permessi a costruire convenzionati e ATU per i quali valgono le disposizioni contenute nella relativa scheda

Sono ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

Nei casi di cambi d'uso inerenti edifici esistenti a carattere produttivo in zone con destinazione principale residenziale e qualora venga opportunamente documentata l'impossibilità di recupero funzionale per motivi statici, strutturali, igienici, adeguamenti a normative specifiche è ammessa in questi casi la variazione degli orizzontamenti e delle rispettive aperture sulle facciate, ma non delle quote di colmo e di imposta delle coperture.

Nella città storica, per i soli edifici classificati nelle categorie 4 e 5, è ammessa, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio. In caso di incremento della Su verrà richiesto il reperimento degli standard aggiuntivi così come previsto all'art 4 delle NTAPS e nell'allegato 1 delle NTACM. Sono comunque assoggettati a preventivo piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi elencati nel paragrafo "Disposizioni specifiche" dell'art. 5 delle NTACM.

Tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione di SU o volumetrica sono soggetti a piano di recupero

Compete al Piano di Recupero disciplinare, sulla base di una indagine storico-conoscitiva che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione dell'insediamento storico, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, in coerenza con il Progetto urbanistico dei nuclei storici di cui alla tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati", gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dettando anche normative puntuali per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana e ambientale; ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni sopra descritte.

Negli edifici classificati con le categorie M2,M3,M4,M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non .

Negli edifici classificati in categoria M1 non sono ammessi nuovi interventi nel sottosuolo del sedime dell'edificio e degli spazi aperti individuati nella tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati".

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per la determinazione dell'altezza di zona si fa riferimento:

- per gli edifici in categoria M1, M2, M3 e M4 alle altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio;
- per la categoria M5 è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde occorrenti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Per assicurare i parametri previsti dall'art 65 e seguenti della L.R. 12/2005. Nella misura strettamente necessaria ai sensi dei predetti articoli della L.R. 12/2005, è consentita la creazione di lucernari ed in casi particolari di abbaini, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, con progetto unitario esteso a tutto il fronte interessato dall'intervento che verrà valutato dalla Commissione comunale per il paesaggio.

Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture ed a mezzo di apposita "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico", che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie dei tipi d'intervento individuate nelle Schede della Città storica del PGT, possono essere ammessi previo specifico parere della Commissione comunale per il paesaggio, tramite permesso di costruire convenzionato nei casi previsti, interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali e/o



coerenti con l'impostazione morfo-tipologica del contestuale tessuto storico-architettonico. Ogni intervento nella città storica dovrà contribuire alla riqualificazione urbanistica e architettonica del contesto, dovrà essere progettato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche che dei materiali da costruzione, sia nella progettazione e utilizzazione degli spazi aperti; in particolare i materiali di copertura, le pendenze dei tetti, la forma ed i materiali delle finiture esterne e delle gronde nonché i colori dovranno conformarsi a quelli tradizionali esistenti nella zona o ai Piani o criteri del Colore qualora vigenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

Gli spazi verdi, gli spazi aperti, le aree di pertinenza vanno tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle specie vegetali. Ogni intervento riguardante tali beni, compresi i relativi impianti tecnici, attrezzature ed elementi di arredo (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi e supporti per illuminazione), i manufatti decorativi, architettonici, (fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti), la pavimentazione, gli impianti vegetazionali, dovrà rispettare i caratteri e le tecniche costruttive tradizionali o comunque dimostrare la coerenza con il contesto, dovrà valorizzare tali beni come parti integranti dei centri storici ed inserirli armonicamente con il tessuto insediativo storico che costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi e considerati principali gli interventi di eliminazione di parti estranee quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc., mentre non è consentito l'uso degli spazi aperti per il deposito stabile di materiali ove comporti un degrado ambientale.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. E' sempre esclusa l'installazione di macchinari tecnologici per il condizionamento degli ambienti all'esterno dell'edificio. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti disposizioni, non sono ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, delle quote di colmo e imposta delle coperture e dovranno essere ripristinati i collegamenti verticali originari con recupero funzionale. Eventuali modeste variazioni delle quote esistenti potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e solo nel caso di riordino di più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, compreso il recupero abitativo del sottotetto, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare la SU.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda da consentire nella misura massima del 10% della medesima potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a tipo d'intervento M3, M4, M5 e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia del PGT tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di



ambienti esistenti e che l'area cortilizia osservi quanto disposto dalle NTACM, nel caso di suolo già edificato, in relazione alla permeabilità dei suoli. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico documentario e delle alberature di pregio esistenti.

Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe in ceramica: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati.

Nei nuclei ed elementi di interesse storico della città non è consentita la costruzione di manufatti accessori, inoltre a tutela della sicurezza stradale (visto il conseguente accesso di mezzi per carico e scarico), della sostenibilità ambientale, nonché a tutela dell'arredo urbano e della vivibilità, non sono ammesse aperture ed ampliamenti di attività di vendita di materiali (destinati alla trasformazione) edili, laterizi, legname, materiali ferrosi, rottami e similari, prodotti chimici ad uso industriale, di carburanti e combustibili.

3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città.

L'allegato alla relazione del PR, "Schede degli edifici della Città Storica", contiene per ogni manufatto edilizio una scheda conoscitiva e prescrittiva, articolata nelle seguenti specifiche sezioni: dati generali e localizzazione, connotazioni morfo-tipologiche, caratteristiche dell'edificio, destinazioni funzionali e valore testimoniale-vincolistico.

Gli edifici all'interno dei tessuti storici come individuati all'art. 3.1 (A1, A2, A3, A4, A5 e A6) sono classificati con una numerazione da 1 a 5 e riportate nella tavola "PRM - Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolati" del PR, per ogni categoria sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

...OMISSIS

Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/0505 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione;

- la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

Art 8 NTACM

U1 - Residenziale

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

U3- Commerciale

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m2;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m2 e

fino ai 2.500,00 m2.

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla

base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a

250,00 m2 e non superiore a 600,00 m2.;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m2..

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m2.

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di

diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le

superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.



U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)
U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche.
U3.6 - Commercio all'ingrosso;
U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, sale ricreative.
U3.9 – Sale giochi
U4 – Produttiva Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali
U5 Autotrasporto
U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo
U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente privato. In tale uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.
U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.
U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.
U7 Ricettiva - alberghiera
U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07) U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)
U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.
U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.
U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria
U 7.3.1 – Campeggi.
U 7.3.2 - Villaggi turistici.
U8 Agricoltura
Classe di fattibilità geologica:
CLASSE 2: Fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità:



L' appartamento risulta allacciato agli impianti dell' appartamento identificato al mapp. 1080 sub. 17; In particolare dall' interruttore differenziale posto all' interno dell' appartamento al sub 17 si diparte linea elettrica che serve non solo la cucina ma anche l' appartamento al sub 701, non direttamente confinante , con attraversamento di proprietà condominiale e/o di terzi.

Analogamente l' appartamento al sub 701 risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento autonomo, ed i radiatori risultano allacciati a caldaia posta nella cucina dell' appartamento al sub 17, con attraversamento delle tubazioni di proprietà condominiale e/o di terzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

realizzazione di nuovi impianti ; in particolare

-per impianto elettrico: realizzazione montante da vano contatori ubicato al piano interrato fino al terzo piano, e installazione quadro generale e differenziali all' ingresso dell' appartamento.

-per l' impianto termico: installazione nuova caldaia con scarico fumi a tetto, nuove tubazioni di adduzione gas (le tubazioni gas esistenti delle altre unità immobiliari partono da contatore e salgono lungo la facciata interna del condominio, dal lato opposto a via Carlo Cattaneo).

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori relativi impianto elettrico: €3.500,00
- lavori relativi impianto riscaldamento- gas: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un mese per esecuzione dei lavori.

Per le dotazioni impiantistiche , in particolare dell' impianto di riscaldamento, possono essere realizzate soluzioni diverse, in funzione delle reali esigenze e dell' utilizzo che verrà fatto dell' appartamento. In caso di fusione con unità immobiliare già esistente nell' edificio i costi possono essere ridotti anche considerevolmente. Peraltro la fusione comporta la perdita dei benefici dovuti alla sanatoria come unità immobiliare indipendente e l' utilizzo dei vani come accessori della unità immobiliare cui viene accorpata.

BENI IN LECCO VIA CARLO CATTANEO 82

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO VIA CARLO CATTANEO 82, della superficie commerciale di **15,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccola mansarda nel centro di Lecco, in prossimità della stazione ferroviaria, al terzo piano di edificio senza ascensore,

Alla mansarda si accede da scala comune e corridoio di disimpegno al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 0.70 mt a 2,5mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1080 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

Immobile costruito ante 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre



presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccola mansarda nel centro di Lecco, in prossimità della stazione ferroviaria, costituita da :

- vano principale con altezza minima 0.80 mt e massima 2.50 mt. , sup utile della zona con altezza maggiore di 1,80 mt pari 8,3 mq,

- bagno lavanderia con altezza minima 0.70 mt e massima 2.30 mt. , sup utile della zona con altezza maggiore di 1,80 mt pari 7,3 mq,

Posto al terzo piano di edificio senza ascensore, alla mansarda si accede da scala comune e corridoio di disimpegno al piano sottotetto.

La mansarda è stata oggetto di condono edilizio e pertanto ha ottenuto l' agibilità, peraltro non rispetta i requisiti minimi di altezza richiesti attualmente dal regolamento di igiene vigente e da rispettarsi in occasione di eventuali futuri interventi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione assente

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

infissi esterni: lucernari e finestre abbaini realizzati in legno. serramenti rinnovati in epoca recente

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

manto di copertura: realizzato in coppi ,con coibentazione assente

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

portone di ingresso: portoncino blindato realizzato con rivestimento legno

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Delle Strutture:

solai: legno

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

copertura: tetto a falde costruita in legno

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , in bassa tensione conformità: non conforme (v. pto 8.5).

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

termico: non conforme (v pto 8.5)

nella 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
vano principale H maggiore di 1,80 mt	9,60	x	80 %	=	7,68
vano principale zona H tra 1,50 ed 1,80	1,80	x	33 %	=	0,59
bagno-lavanderia h > 1,80	8,60	x	80 %	=	6,88
bagno lavanderia zona h<1,50<1,8	1,80	x	33 %	=	0,59
Totale:	21,80				15,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per immobili simili a quello oggetto di stima è pari a 2600 euro/mq, anche con riferimento alla epoca di costruzione del fabbricato, riferito alla superficie commerciale.

il valore indicato si riferisce ad immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione, ristrutturati internamente.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

età edificio: 1.00;

tipologia edificio: 1.00;

terzo piano senza ascensore: 0,90

stato di conservazione e manutenzione: 0.85

finiture economiche : 0.95

per un valore al mq. arrotondato a euro 1900 al mq.

il correttivo per altezza dei locali è già parte del computo della superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,75 x 1.900,00 = **29.921,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.921,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.921,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	15,75	0,00	29.921,20	29.921,20
				29.921,20 €	29.921,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.921,20**

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: **€ 2.838,18**

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: **€ 557,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.525,87**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno residenziale** a CREMENO, della superficie commerciale di **4.142,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni edificabili soggetti a piano attuativo , attualmente a prato, con accesso attualmente dalla via privata Genziana e quindi da strada privata attraverso i mappali 4048,4043, 4051,4052 di proprietà di terzi, per le particelle 115, 74, 4046.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 2, superficie 2840, reddito agrario 8,07 € reddito dominicale 7,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1220, reddito agrario 2,21 € reddito dominicale 2,52 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 4046 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 82, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: coerenze in corpo dei mappali 74,115,4046 : mappali 4883,4049,4048,4047,4182,4858,70,190,75,200,4729,4731

B **terreno vincolato a verde pubblico** a CREMENO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in zona :

Ambito per servizi di interesse pubblico

Verde e parco urbano (V) in progetto,

attualmente a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 400, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 5084, 4857

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.542,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.016,00
Data della valutazione:	09/11/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 giudiziale a favore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156

importo ipoteca 114.431,14 euro

importo capitale 79.787,01 euro

preliminare di compravendita del 29/09/2014 notaio Croce Federica n 7707/5122 trascritto in data 20/10/2014 n 10896/8173

preliminare di compravendita del 06/10/2017 notaio Croce Federica n 11277/7534 trascritto in data 30/10/2017 n° 13908/9879

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale Di Pignoramento Immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. rep 70.963 /10.823 di repertorio, registrato il 02/10/2008 a Lecco ai nn. 11070 serie 1T, trascritto il 02/10/2008 a Lecco ai nn. 15662/10039

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di divisione (dal 13/01/1998 fino al 09/09/2008), con atto stipulato il 13/01/1998 a firma di notaio Manetto Fabroni ai nn. 43049/10031 di repertorio, trascritto il 29/01/1998 a Lecco ai nn. 1004/723.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO n. 34 del 18-10-2010,

L' area al **fg 9 particella 63** ricade in

Ambito per servizi di interesse pubblico

Verde e parco urbano (V) in progetto:

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 51 - Verde e parco urbano (V)

Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici, nonché gli spazi ineditati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.

In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, percorsi vita, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.). E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (magazzini, locali tecnici, ecc.) e servizi igienici.

Articolo 81 – Multifunzionalità del Verde e parco urbano

Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo e per quanto riguarda le attrezzature per la fruizione e il tempo libero. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale o la creazione di "percorsi didattici di conoscenza della natura", in collaborazione con le scuole, la Comunità Montana, la Provincia.

Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della l.r. 12/2005.

Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture edilizie, impianti e manufatti a carattere permanente. L'allestimento di strutture temporanee deve essere regolato dalla convenzione di cui al primo comma. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze fruttive con la valenza ambientale ed ecologica delle stesse.

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO n. 34 del 18-10-2010,



L' area al **fg9 particelle .74, 115, 4046** ricade in zona : **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT/6 - Cremeno Località Noccoli.**

Norme tecniche ed indici:

Destinazione d'uso

R- Residenziale e attività compatibili con la residenza Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali, attività assistenziali, culturali e ricreative, uffici amministrativi, attività artigianali di servizio e comunque compatibili con al funzione residenziale, autorimesse private e costruzioni accessorie

Attività non compatibili: attività artigianali non di servizio, attività industriali, attività agricola.

Strumento attuativo

Piano attuativo

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (ST) 8.703,39 mq

Superficie edificabile mq

ITP mc/mq 0,7 mc/mq

Superficie lorda di pavimento mq

Volume massimo totale (V) 6.092,37 mc

Volume interno al PA 40% del Volume massimo totale (V)

% di volume minimo utile per attivare il piano 90 %

Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) 41 ab

Volume esterno di perequazione da reperire nell'ambito di trasformazione per servizi

ATS/1 60% del Volume massimo totale (V)

Altezza massima 7,50 mt

Rapporto di copertura 30 %

Distanze 5 mt da confine – 10 mt tra edifici

Area per servizi pubblici da realizzare e cedere

Da cedere all'interno del PA 1 posto auto (da mq 18) per ogni 100 mq di slp mq

Destinazione Parcheggio

Monetizzazione L' A.C. può prevedere la monetizzazione

Misure di incentivazione

Qualora si prevedano interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e interventi di bioarchitettura climatica si

applica l'art. 67 delle NdA del Piano delle Regole.

Note

- Nell'ambito è stata applicata la perequazione su comparto
- I parametri urbanistici sono vincolanti per la pianificazione attuativa;
- Le indicazioni riferite all'ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni sono vincolanti;
- La dotazione di parcheggi privati è disciplinata da apposito articolo nel Piano delle Regole, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.
- Le quantità relative alle aree per servizi sono da intendersi come limite minimo;
- La capacità edificatoria (volume – V) è da intendersi come limite massimo ammissibile

Il titolo è riferito solamente alle particelle fg9 part.74,115,4046

Vincoli ambientali :

-Fasce di rispetto corsi d'acqua (art.142 D.lgs 42/04 – art. 2 D.lgs 63/08)

-Paesaggistico (D.lgs 42/04)

Fattibilità geologica

Classe di fattibilità

Parte in:

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2a – Aree pianeggianti o sub pianeggianti



Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3c – Aree mediamente acclivi o poste alla base di versanti acclivi

Fattore di pericolosità sismica Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi

Effetti – amplificazioni litologiche e geometriche

Frane/Conoide Parte in area di frana stabilizzata (Fs)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CREMENO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CREMENO, della superficie commerciale di **4.142,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni edificabili soggetti a piano attuativo , attualmente a prato, con accesso attualmente dalla via privata Genziana e quindi da strada privata attraverso i mappali 4048,4043, 4051,4052 di proprietà di terzi, per le particelle 115, 74, 4046.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 2, superficie 2840, reddito agrario 8,07 € reddito dominicale 7,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 1220, reddito agrario 2,21 € reddito dominicale 2,52 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 4046 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl.2, superficie 82, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: coerenze in corpo dei mappali 74,115,4046 : mappali 4883,4049,4048,4047,4182,4858,70,190,75,200,4729,4731

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale più importanti centri limitrofi sono centro di cremeno (a 500 mt). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*



Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area edificabile	4.142,00	x	100 %	=	4.142,00
Totale:	4.142,00				4.142,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa sulla base della metodologia di stima descritta al paragrafo 9.

1) Individuazione dei valori di mercato per immobili a destinazione residenziale.

Si sono individuati i valori di immobili rappresentativi nella zona interessata, determinando il prezzo normale degli immobili potenzialmente edificabili, con riferimento alla tipologia di villa o villetta , individuato come la più ragionevolmente prevedibile in relazione alla ubicazione dell' area.

Il valore medio individuato e risultato pari a 1600 euro/mq di superficie commerciale, per immobili nuovi ditale tipologia con ubicazione comparabile con quella dell' area in oggetto.

2) Stima del parametro incidenza area.

Il valore del parametro incidenza area (ia) dipende fortemente dal valore di mercato dell' immobile in relazione alla sua ubicazione.

Maggiore nelle zone centrali dei centri urbani , decresce come ovvio nelle semicentrali e periferiche.

In generale per valori degli immobili dell' ordine di grandezza di quello individuato al punto 1, il parametro incidenza area non supera il 20%, rapportato alla superficie commerciale dell' immobile.

Il volume edificabile , in forza del PGT del comune di Cremeno, è calcolato moltiplicando la SLP (superficie lorda di piano) per l' altezza considerando lo spessore convenzionale della soletta pari a 30 cm, ovvero, per situazioni ordinarie , per una altezza pari a 3 mt.

La SLP rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali ,

Non sono conteggiati nel computo della Slp : volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio ,i porticati aperti almeno su due lati, i locali interrati e seminterrati aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,40 m, gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) con una profondità massima di 1,50 m e le logge aperte , i sottotetti aventi altezza interna media ponderale inferiore a 1,90 m , nonché ovviamente le aree esterne di pertinenza esclusiva , elementi tutti che, moltiplicati per coefficienti di ragguaglio appropriati, contribuiscono a determinare la superficie commerciale e la cui maggiore o minore presenza dipende dalla scelte architettoniche e progettuali relative agli immobili.

In linea di principio può pure talvolta riscontrarsi la presenza di volumi interamente computati nella SLP che corrispondono a superfici non computate al 100% nella superficie commerciale , seppure in genere tale evenienza è opportunamente limitata in fase di progettazione.

Si introduce pertanto un coefficiente correttivo che si stima pari al 10% di raccordo tra superficie commerciale e SLP , sulla base della analisi di progetti effettivamente eseguiti e noti.

3) Determinazione del valore dell' area sulla base del prezzo di valore medio ponderato e incidenza della area.

Posto

ia= parametro incidenza area;

SLP= superficie lorda di piano come prevista in PGT;

Sc= superficie commerciale;

V= volume edificabile;

vac= valore rapportato al mq di superficie commerciale;



vmc= valore per mc di volumetria edificabile;
 vaf= valore futuro dell' area edificabile;
 va= valore attualizzato dell' area edificabile;
 It= Volume/St rapporto effettivo tra superficie del lotto ed edificabilità;

In base ai dati sopra indicati, il valore dell' area , rapportato al mq di superficie commerciale è pari a:
 $vac=1600 \text{ euro/mq} * ia=1600 \text{ euro/mq} * 0,2 = 320 \text{ euro/mq}$ per mq di superficie commerciale
 $V=3 \text{ mc/mq} * SLP$
 $Sc/SLP=1,1$
 $vmc= 320 * 1,1 / 3 = 117,33 \text{ euro/mc}$ valore per mc di volumetria edificabile

If=0,28 (in base a quanto esposto nel punto successivo)
 $vaf = 117,33 * 0,28 \text{ mc/mq} = 32,85 \text{ euro/mq}$
 valore che deve poi essere attualizzato
 Data la durata dell'arco temporale misurata in anni (n), e il saggio di interesse espresso in percentuale (r), il coefficiente di attualizzazione è dato da:
 $S = 1 / (1 + r)^n$
 con n=6;
 r=5%
 $S=0,7835$
 $va=0,7835 * 32,85 = 25,74 \text{ euro/mq}$

4) Situazione edificatoria del lotto

L' area oggetto di valutazione fa parte di piu vasto ambito soggetto a piano attuativo :

Per tale ambito-Ambiti di trasformazione residenziale (AT6)- è prevista (art.8):

“..capacità edificatoria interna (Volume interno) pari al 40% del Volume massimo assegnato a ciascun Piano Attuativo, così come indicato nelle rispettive schede. La restante quota di Volume 60% può essere realizzata solo a seguito di acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti volumetrici, dagli Ambiti per servizi d'interesse pubblico”

ovvero si prevede l' obbligo di acquisizione di aree ricadenti in “Ambiti per servizi d'interesse pubblico” da terzi, a pena l' impossibilita di procedere alla formazione del piano attuativo per una percentuale di volumetria pari al 60% del totale.

inoltre “Ciascun Piano Attuativo soggetto al meccanismo descritto ai commi precedenti deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% del Volume massimo assegnato.” e “Gli Ambiti per servizi d'interesse pubblico, che hanno concorso alla formazione del Volume o della Slp sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, in sede di approvazione del Piano Attuativo”.

Pertanto i proprietari dei terreni ricadenti nell' ambito di trasformazione AT/6 debbono reperire ed acquistare da terzi terreni ricadenti in “Ambiti per servizi d'interesse pubblico”, che garantiscano il 60% della volumetria chiesta in edificazione nell' ambito del piano attuativo .

Poiché la volumetria riconosciuta per la perequazione per tali terreni è pari a 0,30 mc/mq. , per ogni mq. di terreno di proprietà interno al perimetro dell' “Ambito di trasformazione AT/6”, per dare corso al piano attuativo , occorre acquisire 1,4 mq. di terreno in “Ambiti per servizi d'interesse pubblico”.

Si ha infatti :

(1) capacita edificatoria interna (quota di volumetria edificabile in base al terreno nel comparto):

$1 \text{ mq} \times 0,7 \times 40\% = 0,28 \text{ mc/mq.}$

(2) quota di volumetria edificabile in forza dei terreni da acquisirsi : $1 \text{ mq.} \times 0,7 \text{ mc} \times 60\% = 0,42 \text{ mc/mq.}$

Poiché la volumetria riconosciuta per la perequazione per tali terreni è pari a 0,30 mc/mq., per ogni mq di terreno nel comparto occorre acquisire $0,42/0,30=1,4$ mq. di terreno in “Ambiti per servizi d'interesse pubblico”

Tale acquisizione deve garantire almeno il 90% della volumetria prevista nel piano, per dare corso al piano attuativo i proprietari delle aree in “ambito di trasformazione AT/6” debbono pertanto occorre acquisire :

- mq 12.184,75 di terreno in “Ambiti per servizi d'interesse pubblico” per poter edificare l' intera



volumetria prevista pari a 8703,39 mc (superficie complessiva delle aree interne al comparto mq. -almeno mq. 10.966,28 di terreno in “Ambiti per servizi d’interesse pubblico” per poter edificare il 90% della volumetria prevista pari a 7833,05 mc (in caso non si raggiunga la previsione minima non è possibile utilizzare la capacità edificatoria interna e non si può costruire) .

Il tutto pone una evidente limitazione al valore dell’ area , fortemente condizionata dall’ obbligo di acquisizione di aree esterne a pena la sostanziale inedificabilità, e dalle previsioni in merito alla possibilità di ottemperare a tale obbligo da parte dei proprietari delle aree a parte del comparto AT/6.

Si rileva d’ altra parte come una Piano Attuativo sia stato redatto e presentato , e non abbia poi avuto seguito anche per diniego di autorizzazione paesistica da parte del Comune di Cremeno in data 22/02/2012 del progetto di realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione presentato in data 27/07/2011 prat. 66/11.

Dalle informazioni assunte si rileva come sussistessero a tale data accordi (ora del tutto superati) per l’ acquisizione delle aree in perequazione , poi non concretizzatisi per l’ abbandono dell’ iter autorizzativo , sulla base un prezzo concordato di 30 euro/mq (per area con capacità edificatoria pari a 0,30 mc/mc a fronte degli effettivi 0,28 mc/mq riconosciute come capacità edificatoria interna alle aree interne al comparto AT/6 , il che pure rappresenta un dato di conferma del valore determinato ai punti precedenti per le aree interne, considerando anche la maggiore dinamicità del mercato immobiliare alla epoca).

Si è introdotto un coefficiente correttivo pari a 0,85 per tenere in conto la difficoltà nel reperimento delle aree

Conclusioni

Per quanto esposto ai punti precedenti si stima congruo un valore pari a 22 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.142,00 x 22,00 = **91.124,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.124,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.124,00**

BENI IN CREMENO

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a verde pubblico a CREMENO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in zona :

Ambito per servizi di interesse pubblico

Verde e parco urbano (V) in progetto,

attualmente a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 63 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO, superficie 400, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,41 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 5084, 4857

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale più importanti centri limitrofi sono centro di cremeno (a 500 mt). Il traffico nella zona è



locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a standard a verde	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per le aree a standard a verde e parco urbano non sono reperibili valori di mercato di compravendite: i pochi mappali ricadenti in tali ambiti non sono stati oggetto di passaggio di proprietà negli ultimi anni.,

Si è fatto riferimento ai valori determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Lecco ai sensi dell'art. 41, c. 4 Dpr 327/2001 con provvedimento 1 del 09/04/2018 riferiti ai valori medi dei terreni agricoli rilevati nell'anno 2017 e valevoli per l'anno 2018 .

Valori per terreni a prato e per la regione agraria 3 di cui fa parte Cremeno pari a 4,59 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 4,59 = **1.836,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.836,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.836,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia di stima (per area edificabile di cui al corpo A)

Il valore di mercato di un'area edificabile in linea di principio viene individuato nella differenza, scontata all'attualità, tra il valore di mercato del prodotto dell'edificazione e tutti i costi sostenuti, tra cui il costo di costruzione, le spese tecniche, i contributi di costruzione, gli oneri finanziari e il profitto per il promotore dell'intervento. La stima delle aree edificabili non avviene però esclusivamente



attraverso il procedimento analitico del valore di trasformazione, ma anche attraverso un procedimento sintetico.

In particolare: la pratica riconosce una procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni, considerando l'incidenza del suolo sopra il prezzo di mercato dell'intero edificio. Questo anche in ragione della obiettiva difficoltà nel procedimento analitico della esatta determinazione di alcuni parametri per i quali piccole variazioni danno origine importanti variazioni del valore dell'area.

La definizione del valore del lotto edificabile viene sviluppato sulla base della seguente metodologia di stima:

- individuazione dei valori di mercato di riferimento per immobili a destinazione residenziale (la destinazione prevalente nell'ambito del comparto edificatorio oggetto di stima)
- stima del parametro noto come "incidenza area", che esprime quanto vale un'area edificabile in proporzione al valore degli immobili finiti.
- determinazione del valore dell'area sulla base del prezzo di valore medio ponderato e incidenza della area.

Il valore deve essere poi corretto per tenere conto della differenza tra superficie commerciale e volume edificabile, computato sulla base della SLP e non sulla superficie commerciale e del fatto che la concretizzazione dell'importo stimato avverrà dopo anni, con tempi prevedibili necessari maggiori dell'ordinario per il completamento dell'operazione, che richiede acquisizione delle aree in perequazione, approvazione del Piano Attuativo, rilascio dei Permessi di costruire, completamento dei processi di costruzione e commercializzazione dell'immobile.

Inoltre nel caso specifico la metodologia di stima deve opportunamente tenere conto della reale situazione edificatoria del lotto, descritta al successivo punto 4 e fortemente condizionata dalla particolare disciplina prevista per l'area dal PGT del Comune di Cremona, ed in particolare dall'art.8. lo sviluppo della stima secondo i criteri qui esposti è dettagliata al paragrafo 8

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	4.142,00	0,00	91.124,00	91.124,00
B	terreno vincolato a verde pubblico	400,00	0,00	1.836,00	1.836,00
				92.960,00 €	92.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.960,00**

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: **€ 13.944,00**

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:	€ 79.016,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2018

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **480,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato, terra e primo di fabbricato di pregio, con caratteristiche di villa signorile, in prossimità del centro di Acquate e con accesso da via Don Rodrigo. il fabbricato, suddiviso in 4 unità immobiliari, è attualmente di fatto utilizzato unitariamente dall'affittuario.

Vi si accede da area pavimentata in acciottolato che conduce anche al corpo di fabbrica destinato a box, dal fronte sud del fabbricato.

Sul fronte opposto ampie aree esterne a giardino.

Complessivamente le aree esterne, comuni alle diverse unità immobiliari, hanno superficie pari a 1600 mq..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS-PT-P1.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2
 - foglio 13 particella 2882 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9 particella 5143 (catasto terreni), qualità/classe U, superficie 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 9 particella 2881
 - foglio 9 particella 5084 (catasto terreni), sezione urbana ACQ, qualità/classe PRATO ARBOR cl 1, superficie 500, reddito agrario 2,32 € reddito dominicale 2,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 9 particella 235
- Coerenze:
- foglio 13 particella 2882 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: S 1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992..

B

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **92,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra nell'ambito di fabbricato descritto al corpo A.

All' appartamento si accede dalla area sul fronte sud del fabbricato, .

Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno due camere e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,65.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe



4, consistenza 4,5 mq, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992.

C

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato del fabbricato descritto al corpo A.

All'appartamento si accede dal fronte sud del fabbricato, dalla zona a giardino attraverso scala esterna ed ampio terrazzo.

E' composto da cucina, attraverso la quale si accede alla unità immobiliare, disimpegno, due camere , locale di servizio collegato alla cucina.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto, cioè per camere e cucina e bagno) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna variabile da 3,20 a 3,90.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992.

D

mansarda a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **119,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Ampia mansarda individuata come unità immobiliare distinta ma cui si accede da scala interna alla unità immobiliare di cui al corpo A,

con ampie aperture di illuminazione sia con lucernari che con abbaini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna dvariabile da mt. 1,5 a mt 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992.

E

edificio già a box singoli a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box in corpo separato rispetto al fabbricato principale, da cui si accede attraverso area scoperta.

I divisori tra i box , originariamente 4 box separati, non sono presenti, come indicato nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 2.20 a 2.8 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 2882 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 13 particella 2882 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1 , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TERRA
- foglio 13 particella 2882 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ , categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 139,75 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

F

giardino e corte condominiale (aree di pertinenza del fabbricato) a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

Comune di LECCO Sez. ACQ

Fg 9 Particella 5144 Qualità PRATO ARBOR Classe 1 Sup. ha- are 03 ca 10 R.D. Euro 1,68 L. 3.255 R.A. Euro 1,44 L. 2.790

deriv da foglio 9 particella 235

Comune di LECCO Sez. ACQ

Fg 9 Particella 5084 Qualità PRATO ARBOR Classe 1 Sup. ha- are 05 ca 00 R.D. Euro 2,71 L. 5.250 R.A. Euro 2,32 L. 4.500

deriv da foglio 9 particella 235

Fg 9 Particella 5083 Qualità Classe U Sup. ha00 are 00 ca 90 R.D.- R.A. -

deriv da foglio 9 particella 2881

Fg 9 Particella 5143 Qualità Classe U Sup. ha00 are 00 ca 25 R.D.- R.A. -

deriv da foglio 9 particella 2881

Fg 9 Particella 2882 ENTE URBANO Sup. 10 20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.462,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.005.588,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.704.750,18
Data della valutazione:	09/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto.

L'immobile è occupato dalla Prefettura di Lecco, in qualità di utilizzatrice, che lo ha adibito ad alloggio di rappresentanza del Prefetto di Lecco in forza di contratto di locazione stipulato in data 27.09.2011 e registrato a Lecco in data 17.10.2011 al numero 5389 serie 3 tra Semele SRL e Agenzia del Demanio, ai sensi della legge 191/2009 articolo 2 .



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, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 2.300.000,00

Importo capitale: 1.150.000,00

Iscritta a Lecco il 10/12/2004 – n.ri 20099/4012 a garanzia di mutuo concesso con atto in data 16/11/2004 Notaio Barone Alberto Repertorio 62121/7397

ipoteca volontaria, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 2.340.000

Importo capitale: 1.300.000

Ipoteca legale iscritta a Lecco il 09/03/2010 – n.ri 3359/853

a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da iscrizione a ruolo del 19/02/2010 Rep. 4599/68

importo ipoteca 235.211,62 euro

importo capitale 117.605,81 euro

Ipoteca legale iscritta a Lecco il 06/05/2011 n.ri 6563/1199

a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da iscrizione a ruolo del 29/04/2011 Rep. 60478/68

importo ipoteca 608.083,92 euro

importo capitale 304.041,96 euro

Ipoteca giudiziale a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Iscritta a Lecco in data 29/12/2016 – N.ri 16492 /2711 derivante da Decreto Ingintivo

emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 06/12/2016 Rep.6156

importo ipoteca 114.431,14 euro

importo capitale 79.787,01 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento trascritto a Lecco il 07/03/2018 ai n.ri 2950/2162 nascente da Verbale Di Pignoramento Immobili del 06/02/2018 Rep. 289 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2000), con atto stipulato il 22/12/2000 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 77240/14489 di repertorio, registrato il 04/01/2001 a Lecco ai nn. 42 I/V, trascritto il 03/01/2001 a Lecco ai nn. 56/39.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/1991), con atto stipulato il 20/05/1991 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 6178/4980 di repertorio, registrato il 04/06/1991 a Lecco ai nn. 1615 , trascritto il 28/05/1991 a Lecco ai nn. 5684/4316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le situazioni autorizzate sono quelle riconducibili alle pratiche edilizie elencate al punto 7.1, e non hanno corrispondenza con quanto rappresentato nelle denunce catastali (VARIAZIONI del 02/09/1997 in atti dal 02/09/1997 -INT.DEN. VAR. N. 275 DEL 20.08.1992 e, limitatamente ai sub 701 e 703 VARIAZIONE del 08/02/2000 in atti dal 08/02/2000 .

In particolare :

- con autorizzazione originaria nel fabbricato venivano identificate 4 unità immobiliari , per le quali venivano costruiti 4 box pertinenziali- con autorizzazione in variante variante n° 18373/91 del 27 febbraio 1992 venivano rappresentate nelle planimetrie costituenti parte integrante della autorizzazione 3 unità immobiliari, con scale interne alla unità immobiliare identificata al n° 3.
- Nelle denunce di variazione catastale sopra indicate e tuttora agli atti vengono dichiarate n° 5 unità immobiliari, più una sesta autorizzata in forza del condono relativo al recupero del sottotetto, con situazione rappresentata difforme sia per numero delle unità immobiliari e per distribuzione interna sia per la rappresentazione del vano scala indicato come comune .
- L' abitabilità per il solo piano sottotetto è rilasciata in data 21/12/2000, mentre per la restante parte del fabbricato viene richiesta in data 22/12/2000 (attestando la conformità delle opere alle autorizzazioni edilizie sopra elencate) ed è da intendersi conseguita in forza di silenzio assenso.
- Le denunce catastali non hanno alcuna valenza ai fini della regolarità edilizia , ai cui fini rilevano solo le autorizzazioni ed il condono rilasciati da parte del Comune di Lecco.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **9568** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, compresa la realizzazione di 4 autorimesse a servizio e pertinenza di 4 unità abitative, oltre ad opere di sistemazione esterna nell'ambito della proprietà, presentata il 07/05/1987 con il n. 9568 di protocollo, rilasciata il 25/09/1987 con il n. 9568 di protocollo, agibilità del 22/12/2000 con il n. 41317 di protocollo.

Volturata con Prot. 17940/91 a Societa' Hydra S.R.L



Autorizzazione per rinnovo in data 8 Ottobre 1991 Prot 10054

Autorizzazione in Variante N° 18373/91 del 27 Febbraio 1992 intestata a Societa' Hydra S.R.L

Agibilità richiesta in data 22/12/2000 prot. 41317, formata per silenzio assenso

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **5952/95-313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione unita immobiliare residenziale nel sottotetto e formazione abbaini, presentata il 01/03/1995 con il n. 5952/95-313 di protocollo, rilasciata il 21/12/2000 con il n. 5952/95-313 di protocollo, agibilità del 21/12/2000 con il n. 5952/95-313 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locali sottotetto

COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/85 N. **40740** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione divisorii interni locali sottotetto, presentata il 19/12/2000 con il n. 40740 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sottotetto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C del 24/30.06.2014, l'immobile ricade in **zona A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione**, con destinazione a prevalenza residenziale;

Edificio e classificato come M3.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 3 NTAPR:

3.1 Destinazioni d'uso

Per i tessuti, le zone e le aree che compongono la città storica come sopra elencate sono definite le seguenti destinazioni d'uso, fatta eccezione per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali per le quali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle specifiche zone territoriali:

- (A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista

- Destinazioni principali: U1;U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; U2; U3.8; U3.5.

Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

A maggior specificità di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:

- la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;

3.2 Norme generali

Le funzioni commerciali, quando ammesse, potranno essere insediate ai piani superiori al piano terra, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.

La città storica comprensiva di tutti i suoi ambiti come sopra individuati e definiti costituisce zona di recupero.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Su esistente, sono escluse nuove costruzioni , fatto salvo quanto previsto per Piani attuativi, permessi a costruire convenzionati e ATU per i quali valgono le disposizioni contenute nella relativa scheda

Sono ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

Nei casi di cambi d'uso inerenti edifici esistenti a carattere produttivo in zone con destinazione principale residenziale e qualora venga opportunamente documentata l'impossibilità di recupero funzionale per motivi statici, strutturali, igienici, adeguamenti a normative specifiche è ammessa in questi casi la variazione degli orizzontamenti e delle rispettive aperture sulle facciate, ma non delle quote di colmo e di imposta delle coperture.

Nella città storica, per i soli edifici classificati nelle categorie 4 e 5, è ammessa, la realizzazione di



solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio. In caso di incremento della Su verrà richiesto il reperimento degli standard aggiuntivi così come previsto all'art 4 delle NTAPS e nell'allegato 1 delle NTACM. Sono comunque assoggettati a preventivo piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi elencati nel paragrafo "Disposizioni specifiche" dell'art. 5 delle NTACM.

Tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione di SU o volumetrica sono soggetti a piano di recupero

Compete al Piano di Recupero disciplinare, sulla base di una indagine storico-conoscitiva che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione dell'insediamento storico, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, in coerenza con il Progetto urbanistico dei nuclei storici di cui alla tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati", gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dettando anche normative puntuali per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana e ambientale; ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni sopra descritte.

Negli edifici classificati con le categorie M2,M3,M4,M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non .

Negli edifici classificati in categoria M1 non sono ammessi nuovi interventi nel sottosuolo del sedime dell'edificio e degli spazi aperti individuati nella tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati".

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per la determinazione dell'altezza di zona si fa riferimento:

- per gli edifici in categoria M1, M2, M3 e M4 alle altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio;
- per la categoria M5 è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde occorrenti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Per assicurare i parametri previsti dall'art 65 e seguenti della L.R. 12/2005. Nella misura strettamente necessaria ai sensi dei predetti articoli della L.R. 12/2005, è consentita la creazione di lucernari ed in casi particolari di abbaini, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, con progetto unitario esteso a tutto il fronte interessato dall'intervento che verrà valutato dalla Commissione comunale per il paesaggio.

Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture ed a mezzo di apposita "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico", che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie dei tipi d'intervento individuate nelle Schede della Città storica del PGT, possono essere ammessi previo specifico parere della Commissione comunale per il paesaggio, tramite permesso di costruire convenzionato nei casi previsti, interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali e/o coerenti con l'impostazione morfo-tipologica del contestuale tessuto storico-architettonico. Ogni intervento nella città storica dovrà contribuire alla riqualificazione urbanistica e architettonica del contesto, dovrà essere progettato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche che dei materiali da costruzione, sia nella progettazione e utilizzazione degli spazi aperti; in particolare i materiali di copertura, le pendenze dei tetti, la forma ed i materiali delle finiture esterne e delle gronde nonché i colori dovranno conformarsi a quelli tradizionali esistenti nella zona o ai Piani o criteri del Colore qualora vigenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

Gli spazi verdi, gli spazi aperti, le aree di pertinenza vanno tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle specie vegetali. Ogni intervento riguardante tali



beni, compresi i relativi impianti tecnici, attrezzature ed elementi di arredo (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi e supporti per illuminazione), i manufatti decorativi, architettonici, (fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti), la pavimentazione, gli impianti vegetazionali, dovrà rispettare i caratteri e le tecniche costruttive tradizionali o comunque dimostrare la coerenza con il contesto, dovrà valorizzare tali beni come parti integranti dei centri storici ed inserirli armonicamente con il tessuto insediativo storico che costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi e considerati principali gli interventi di eliminazione di parti estranee quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc., mentre non è consentito l'uso degli spazi aperti per il deposito stabile di materiali ove comporti un degrado ambientale.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. E' sempre esclusa l'installazione di macchinari tecnologici per il condizionamento degli ambienti all'esterno dell'edificio. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti disposizioni, non sono ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, delle quote di colmo e imposta delle coperture e dovranno essere ripristinati i collegamenti verticali originari con recupero funzionale. Eventuali modeste variazioni delle quote esistenti potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e solo nel caso di riordino di più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, compreso il recupero abitativo del sottotetto, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare la SU.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda da consentire nella misura massima del 10% della medesima potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a tipo d'intervento M3, M4, M5 e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia del PGT tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti e che l'area cortilizia osservi quanto disposto dalle NTACM, nel caso di suolo già edificato, in relazione alla permeabilità dei suoli. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico documentario e delle alberature di pregio esistenti.

Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe in ceramica: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati.

Nei nuclei ed elementi di interesse storico della città non è consentita la costruzione di manufatti accessori, inoltre a tutela della sicurezza stradale (visto il conseguente accesso di mezzi per carico e scarico), della sostenibilità ambientale, nonché a tutela dell'arredo urbano e della vivibilità, non sono ammesse aperture ed ampliamenti di attività di vendita di materiali (destinati alla



trasformazione) edili, laterizi, legname, materiali ferrosi, rottami e similari, prodotti chimici ad uso industriale, di carburanti e combustibili.

3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città.

L'allegato alla relazione del PR, "Schede degli edifici della Città Storica", contiene per ogni manufatto edilizio una scheda conoscitiva e prescrittiva, articolata nelle seguenti specifiche sezioni: dati generali e localizzazione, connotazioni morfo-tipologiche, caratteristiche dell'edificio, destinazioni funzionali e valore testimoniale-vincolistico.

Gli edifici all'interno dei tessuti storici come individuati all'art. 3.1 (A1, A2, A3, A4, A5 e A6) sono classificati con una numerazione da 1 a 5 e riportate nella tavola "PRM - Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolati" del PR, per ogni categoria sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

...OMISSIS

Categoria M3 :comprende gli edifici di rilevanza ambientale anche trasformati ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05,. E' inoltre ammesso il cambio d'uso purché risulti coerente con gli elementi tipologici e strutturali dell'elemento edilizio.

Art 8 NTACM

U1 - Residenziale

U2- Artigianato e Attività di servizio alla residenza

U3- Commerciale

U3.1- Esercizi di vicinato (ESV): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250,00 m2;

U3.2- Media struttura di vendita (MSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore ai 250,00 m2 e

fino ai 2.500,00 m2.

Il PGT, in funzione dell'inserimento sostenibile sul territorio consolidato suddivide inoltre la compatibilità sulla

base di:

U3.2.1: Medie strutture di vendita minore (alimentari e non alimentari) aventi SV compresa superiore a

250,00 m2 e non superiore a 600,00 m2.;

U3.2.2: Medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 600,00 m2..

U3.3 - Grande struttura di vendita (GSV): un esercizio avente Superficie di vendita superiore a 2.500,00 m2.

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di

diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le

superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (punto 4.2.1 DGR 5054/07 e ss.mm.ii.)

U3.5 - Mobilifici ed esposizioni merceologiche.

U3.6 - Commercio all'ingrosso;

U3.8 - Pubblici esercizi: i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesso salette, spazi relativi al

funzionamento, sale ricreative.

U3.9 – Sale giochi

U4 – Produttiva Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali

U5 Autotrasporto

U6 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo

U 6.1 Comprende gli uffici, le attività di servizio alle imprese e al pubblico, di carattere eminentemente privato. In tale

uso sono comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.

U 6.2 Studi professionali e ambulatori medici.

U 6.3 Locali di intrattenimento e spettacolo, discoteche, sale da ballo, ecc. Con esclusione di sale per gioco



elettronico, videolottery, casinò, locali per scommesse e gioco d'azzardo.

U7 Ricettiva - alberghiera

U7.1 Aziende alberghiere (l.r. 15/07) U7.2 Attività ricettiva non alberghiera (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici e rifugi escursionistici,

esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.)

U7.2.1 - Case per ferie, ostelli per la gioventù esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,

bed & breakfast.

U7.2.2 - rifugi alpinistici e rifugi escursionistici e bivacchi fissi.

U7.3 Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria

U 7.3.1 – Campeggi.

U 7.3.2 - Villaggi turistici.

U8 Agricoltura

Classe di fattibilità geologica:

CLASSE 2: Fattibilità con modeste limitazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

La situazione in essere presenta aspetti contraddittori e non sempre di univoca interpretazione.

Si indica ipotesi di sanatoria, assumendo il mantenimento del numero di unità immobiliari come autorizzate, peraltro segnalando la possibilità di procedere anche diversamente, riducendone il numero (ad esempio considerando la mansarda come parte dell' appartamento di maggiori dimensioni, attraverso il quale vi si si accede o considerando come unica unità immobiliare i quattro box).

Molto più complessa ed onerosa e peraltro non rispondente alla situazione in essere la suddivisione in un numero maggiore di unità immobiliari

(possibile comunque con redazione di nuovo progetto e conseguimento delle relative autorizzazioni).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) **unità immobiliare al piano seminterrato** (già identificata con il **numero 1** nella planimetria allegata alla Autorizzazione in variante n° 18373/91 del 27 febbraio 1992):

- l' unità immobiliare è stata modificata nel perimetro e nella distribuzione interna, lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale mapp. 2882 sub 4.

Oltre alla modifica del perimetro ed alla modifica distributive interne, si rileva modifica a muro portante con parziale demolizione per ampliare l' apertura di comunicazione tra la cucina ed il vano retrostante. (normativa di riferimento: D.P.R.380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-presentazione sanatoria con sanzione determinata ai sensi art. 37 dpr 380/01, comma 4 come determinate per il Comune di Lecco in base ai "CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI E PAESAGGISTICI" Approvati con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 30/01/2017

2) **unità immobiliare al piano terra** (già identificata con il **numero 2** nella planimetria allegata alla Autorizzazione in variante n° 18373/91 del 27 febbraio 1992).

- l' unità immobiliare è sostanzialmente immutata nel perimetro e nella distribuzione interna , corrisponde a quanto indicato nella scheda catastale mapp. 2882 sub 5, salvo che per la realizzazione di apertura che mette l' appartamento in comunicazione con zona di ingresso alla confinante unità immobiliare di cui al successivo punto 3

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere eseguite e pagamento relativa sanzione.

(Ai fini della esecuzione di opere strutturali si rileva la presenza di nicchia in muro portante non



indicata nelle tavole di progetto della variante di cui peraltro si ritiene realistica la preesistenza e pertanto si indicano le modalità di sanatoria per opere che non riguardino elementi strutturali).

3) **unità immobiliare ai piani seminterrato, terra e primo** (già identificata con il **numero 3** nella planimetria allegata alla Autorizzazione in variante n° 18373/91 del 27 febbraio 1992 -da tale unità è stato in seguito scorporato il sottotetto, di cui al successivo punto 4).

L'unità immobiliare è stata denunciata catastalmente come suddivisa in tre unità immobiliari – attualmente mapp. 2882 sub 3, sub 6, sub 701 senza riscontro nelle autorizzazioni edilizie rilasciate.

La situazione di fatto vede una diversa suddivisione interna della unità immobiliare, corrispondente in larga parte a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali quanto a posizione dei divisori interni, ma con alcune differenze tra cui di particolare rilievo :

-l' assenza del divisorio tra vano scala, indicato come comune, e l' appartamento indicato al sub 3

-l' assenza di una completa divisione tra i due appartamenti al piano primo (assenza di divisorio in corrispondenza del retro del vano scale, cui si aggiunge la presenza di porte di ingresso con caratteristiche di porte interne e non di portoncini d ingresso ad appartamenti).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Sanatoria ai sensi dell' art. 37 Dpr380/01 comma 4 con sanzione determinata per il Comune di Lecco in base ai "CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI E PAESAGGISTICI" Approvati con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 30/01/2017 **per l'appartamento considerato come unica unità immobiliare** .

Oltre alla diversa distribuzione interna ed alla modifica del perimetro della unità immobiliare (al piano seminterrato , in corrispondenza della unità immobiliare al punto 1) , si rilevano modifiche che interessano elementi strutturali, in particolare al piano seminterrato (dove viene eliminata parte di muro portante e si riscontra leggera modifica delle aperture verso il portico), e nel tracciamento delle scale .

4) **unità immobiliare al piano sottotetto**

Autorizzata con condono edilizio del. 21/12/2000, si riscontra difformità per la mancata presenza dei tavolati divisorii tra la parte indicata come abitabile e la parte non abitabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere eseguite e pagamento relativa sanzione

5) **Box**

Si riscontra difformità per la mancata presenza dei divisori tra i box stessi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere eseguite e pagamento relativa sanzione

6) **Aree esterne**

La situazione in essere presenta aspetti non sempre di univoca interpretazione.

Si rilevano alcune difformità in particolare in corrispondenza del terrapieno costruito perpendicolarmente al prospetto sud, con realizzazione di sorta di vano destinato a fioriere, seppure di notevole altezza, e piccola porzione di terrazzo e fiorire in aggetto, che peraltro sembra anche se solo parzialmente rappresentato nei prospetti ma non in pianta.

Si riscontrano poi difformità di minore rilevanza in quanto non comportanti aumento di superficie nelle sistemazioni esterne ed nel percorso delle scale esterne realizzate per il superamento dei dislivelli tra le differenti aree.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-richiesta di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

Importo sanzione per sanatoria appartamento al punto1: €3.058

Importo sanzione pecuniaria per opere eseguite in assenza di CILA appartamento al punto 2 : €1.000,00

Importo sanzione per sanatoria appartamento al punto 3: €3.669,60

Importo sanzione pecuniaria per opere eseguite in assenza di CILA mansarda al pto°4: €1.000,00

Importo sanzione pecuniaria per opere eseguite in assenza di CILA (n°4) per box al pto°5: €4.000,00

Importo sanzione sanatoria per opere esterne: €5.000,00

Onorari professionista incaricato : €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità elencate al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Si rileva inoltre la presenza di mappali censiti al catasto terreni, in parte area di sedime dei box e per altra parte di fatto aree pertinenziali dell' edificio , per i quali e stata presentata a suo tempo denuncia di cambiamento prot. 69544 all'UTE di Como

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione delle denunce di variazione conformi alle pratiche in sanatoria da presentarsi per le unita immobiliari.

Regolarizzazione con passaggio ad ente urbano delle aree censite a catasto terreni interessate dalla denuncia di cambiamento prot. 69544 all'UTE di Como

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionista incaricato presentazione denunce di variazione catastale i: €1.900,00
- diritti catastali: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L' impianto elettrico è in gran parte unico per le differenti unità immobiliari, in conseguenza anche dell' attuale utilizzo del fabbricato, in pratica unitario .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: divisione degli impianti conformemente alle unità immobiliari, con contatori e quadri elettrici separati

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

Si segnala la difformità ma non si indicano costi in quanto la suddivisione nelle varie unità immobiliari potrà essere fatta conformemente all' utilizzo effettivo dell' immobile ed alla sua suddivisione o meno in unità immobiliari distinte(v paragrafo regolarità edilizia)

BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **480,73** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato, terra e primo di fabbricato di pregio,con caratteristiche di villa signorile,in prossimità del centro di Acquate e con accesso da via Don Rodrigo.

il fabbricato , suddiviso in 4 unità immobiliari, è attualmente di fatto utilizzato unitariamente dall' affittuario.

Vi si accede da area pavimentata in acciottolato che conduce anche al corpo di fabbrica destinato a box, dal fronte sud del fabbricato.

Sul fronte opposto ampie aree esterne a giardino.

Complessivamente le aree esterne , comuni alle diverse unita immobiliari , hanno superficie pari a 1600 mq..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS-PT-P1.



Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2
- foglio 13 particella 2882 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5143 (catasto terreni), qualita/classe U , superficie 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 9 particella 2881
- foglio 9 particella 5084 (catasto terreni), sezione urbana ACQ, qualita/classe PRATO ARBOR cl 1, superficie 500, reddito agrario 2,32 € reddito dominicale 2,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 9 particella 235

Coerenze:

- foglio 13 particella 2882 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ , categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: S 1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992..

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L ' unità immobiliare è distribuita su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Vi si accede dal piano terra, con altezza interna di mt. 3.65 , costituito da due ampi saloni di rappresentanza di circa 39 mq di superficie utile ciascuno, di cui il primo direttamente collegato alla ampia zona ingresso, e bagno di servizio di circa 8mq.

Al piano seminterrato cucina e due locali , oltre a locali di servizio (lavanderia e bagno con superficie



utile entrambi di 4 mq, con relativo disimpegno di 3,5 mq di superficie utile, ripostiglio di 6 mq.), e portico esterno attraverso il quale si accede alle aree esterne a giardino.

Il soffitto è a volta in mattoni a vista di grande effetto architettonico e i locali hanno altezza interna variabile da mt.3.20 a mt. 3.90 ,

Al piano primo disimpegno che conduce a due zone separate, la prima con studio di superficie utile mq 16,5 , bagno di mq.13 , guardaroba di mq. 14 , ampia camera di mq. 26 ,vano di mq 14 che disimpegna sul balcone(superfici utili).

La seconda con camera di superficie mq. 16 e bagno di mq.5,5 disimpegno e tre vani sempre di di superficie utile mq. 14 , mq.15 e mq 17.5 ,

Le finiture interne hanno caratteristiche di pregio.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura. al piano seminterrato	al di sopra della media	
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	al di sopra della media	
<i>scale interne:</i> rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	al di sopra della media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> al piano seminterrato e nei bagni realizzata in piastrelle di ceramica.	ottimo	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	buono	
<i>rivestimento interno:</i> in intonaco	buono	
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> a piano terra, locali di rappresentanza , realizzata in marmo.	ottimo	
<i>plafoni:</i> , a piano terra, nei locali di rappresentanza :decorati	eccellente	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> nelle camere a piano primo realizzata in parquet.	ottimo	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità:	al di sopra della media	
---	-------------------------	--



conforme

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura conformità: conforme
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di bassa conformità: conforme in parte. v pto 8.5
nella 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
locale di rappresentanza-piano terra	48,50	x	100 %	=	48,50
locali di rappresentanza -piano terra	47,50	x	100 %	=	47,50
ingresso piano terra	11,40	x	100 %	=	11,40
bagno piano terra	11,00	x	100 %	=	11,00
scale accesso ai piani superiori e interrato-proiezione	7,50	x	100 %	=	7,50
balcone piano terra	7,00	x	25 %	=	1,75
terrazza piano terra	22,00	x	33 %	=	7,26
studio piano primo	19,50	x	100 %	=	19,50
bagno piano primo	15,80	x	100 %	=	15,80
guardaroba piano primo	20,10	x	100 %	=	20,10
camera piano primo	33,50	x	100 %	=	33,50
vano piano primo	18,00	x	100 %	=	18,00
balconi piano primo	13,50	x	25 %	=	3,38
disimpegni piano primo	8,50	x	100 %	=	8,50
camera piano primo	21,00	x	100 %	=	21,00
disimpegno piano primo	10,80	x	100 %	=	10,80
bagno piano primo	6,90	x	100 %	=	6,90
vano piano primo	19,00	x	100 %	=	19,00
vano piano primo	20,80	x	100 %	=	20,80
vano piano primo	18,50	x	100 %	=	18,50
cucina e locali al piano seminterrato	94,00	x	100 %	=	94,00



disimpegno piano seminterrato	5,20	x	100 %	=	5,20
lavanderia piano seminterrato	5,90	x	100 %	=	5,90
bagno piano seminterrato	5,70	x	100 %	=	5,70
ripostiglio piano seminterrato	8,25	x	100 %	=	8,25
portico piano seminterrato	20,00	x	40 %	=	8,00
balcone piano seminterrato	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	531,85				480,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per edifici di pregio con superfici complessive importanti nella zona e pari a 1900 euro/mq riferito alla superficie commerciale.

Peraltro l'immobile ha caratteristiche peculiari, in particolare le ampie zone a giardino e le finiture di particolare pregio, mentre di contro le dimensioni dell'immobile lo rendono utilizzabile unitariamente solo in contesti particolari.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

stato di conservazione ottimo: 1.10;

tipologia edificio (immobile di pregio) :1,10.;

livello finiture :1.10 ;

per un valore al mq. pari a euro 2530 al mq.

Non viene introdotto fattore correttivo per immobile affittato , in considerazione dell' importo dell'affitto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 480,74 x 2.530,00 = **1.216.259,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.216.259,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.216.259,55**

BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **92,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al piano terra nell' ambito di fabbricato descritto al corpo A.

All' appartamento si accede dalla area sul fronte sud del fabbricato, .



<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di bassa conformità: conforme	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura conformità: conforme	al di sopra 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
ingresso-soggiorno	27,00	x	100 %	=	27,00
cucina	18,50	x	100 %	=	18,50
camera	20,00	x	100 %	=	20,00
camera	16,00	x	100 %	=	16,00
disimpegno	4,00	x	100 %	=	4,00
bagno	6,30	x	100 %	=	6,30
balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	94,80				92,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per edifici di pregio con superfici complessive importanti nella zona è pari a 1900 euro/mq riferito alla superficie commerciale.

Peraltro l' immobile ha caratteristiche peculiari, in particolare le ampie zone a giardino e le finiture di particolare pregio, mentre di contro le dimensioni dell' immobile lo rendono utilizzabile unitariamente solo in contesti particolari.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

stato di conservazione ottimo: 1.10;



tipologia edificio (immobile di pregio) :1,10.;
 livello finiture :1.10 ;
 per un valore al mq. arrotondato a euro 2530 al mq.
 Non viene introdotto fattore correttivo per immobile affittato , in considerazione dell' importo dell affitto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,55 x 2.530,00 = **234.151,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 234.151,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 234.151,50**

BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano seminterrato del fabbricato descritto al corpo A.

All' appartamento si accede dal fronte sud del fabbricato, dalla zona a giardino attraverso scala esterna ed ampio terrazzo.

E' composto da cucina, attraverso la quale si accede alla unità immobiliare, disimpegno, due camere , locale di servizio collegato alla cucina.

Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto, cioè per camere e cucina e bagno) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna variabile da 3,20 a 3,90.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 1-mapp. 2882 sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI



autobus distante 50 mt nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All' appartamento si accede dal fronte sud del fabbricato, dalla zona a giardino attraverso scala esterna ed ampio terrazzo di 20 mq,
L'appartamento ha cucina di 11 mq. , da cui attraverso disimpegno si accede a bagno di 5,5 mq e a due stanze di 12 mq.
ed un locale di servizio collegato alla cucina, oltre a piccola porzione di 5 mq. di altro balcone
Tutti gli ambienti rispettano i requisiti di aerilluminazione (ove richiesto, cioè per camere e cucina e bagno) e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in pvc	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	
<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura	buono	

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di bassa Conformità : v pto 8.5	al di sopra della media	
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità:	al di sopra della media	



conforme

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
cucina	17,00	x	100 %	=	17,00
sgombero	25,00	x	100 %	=	25,00
camera	17,00	x	100 %	=	17,00
camera	15,90	x	100 %	=	15,90
bagno	6,90	x	100 %	=	6,90
disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
balconi	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	109,80				91,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per edifici di pregio con superfici complessive importanti nella zona è pari a 1900 euro/mq riferito alla superficie commerciale.

Peraltro l'immobile ha caratteristiche peculiari, in particolare le ampie zone a giardino e le finiture di particolare pregio, mentre di contro le dimensioni dell'immobile lo rendono utilizzabile unitariamente solo in contesti particolari.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

stato di conservazione normale : 1.00;

tipologia edificio (immobile di pregio) :1,10.;

livello finiture :1.00 ;

livello di piano :0.70

per un valore al mq. arrotondato a euro 1460 al mq.

Non viene introdotto fattore correttivo per immobile affittato , in considerazione dell' importo dell'affitto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,05 x 1.460,00 = **132.933,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.933,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.933,00**



BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO D

mansarda a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **119,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Ampia mansarda individuata come unità immobiliare distinta ma cui si accede da scala interna alla unità immobiliare di cui al corpo A,

con ampie aperture di illuminazione sia con lucernari che con abbaini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna dvariabile da mt. 1,5 a mt 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mapp. 2882 sub 702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito ante 1900 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia mansarda individuata cui si accede da scala interna alla unità immobiliare di cui al corpo A. (v paragrafo relativo alla regolarità edilizia)

La parte abitabile , con altezze comprese tra 1,80 mt e 3,10 ha superficie utile di 94 mq., la parte non abitabile, con altezze tra 1,50 ed 1,80, di 94 mq. attualmente non esiste separazione tra le due zone, come invece indicato nelle situazioni autorizzate (v paragrafo relativo alla regolarità edilizia).



La parte abitabile rispetta i requisiti di aeroilluminazione e le altezze previsti dal vigente regolamento di igiene, computando gli abbaini ,ubicati sul perimetro del fabbricato.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi (abbaini) realizzati in pvc	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento, in piastrelle per il bagno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metan i diffusori sono in radiatori conformità: conforme	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di bassa conformità: conforme in parte. (v pto 8.5)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi pvc con recapito in fognatura conformità: conforme	al di sopra 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
superficie abitabile h > 1,80	85,00	x	90 %	=	76,50
bagno	7,00	x	90 %	=	6,30
superficie non abitabile h>1,50	122,00	x	30 %	=	36,60
Totale:	214,00				119,40

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio nella zona per edifici di pregio con superfici complessive importanti nella zona e pari a 1900 euro/mq riferito alla superficie commerciale.

Peraltro l'immobile ha caratteristiche peculiari, in particolare le ampie zone a giardino e le finiture di particolare pregio, mentre di contro le dimensioni dell'immobile lo rendono utilizzabile unitariamente solo in contesti particolari.

Sono stati introdotti i seguenti fattori correttivi:

ubicazione : 1.00

stato di conservazione ottimo: 1.00;

tipologia edificio (immobile di pregio) :1,10.;

livello finiture :0.90 ;

per un valore al mq. arrotondato a euro 1880 al mq

Non viene introdotto fattore correttivo per immobile affittato , in considerazione dell'importo dell'affitto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,40 x 1.880,00 = **224.472,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 224.472,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 224.472,00**

BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE

AUTORIMESSE

DI CUI AL PUNTO E

edificio già a box singoli a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box in corpo separato rispetto al fabbricato principale, da cui si accede attraverso area scoperta.

I divisori tra i box , originariamente 4 box separati, non sono presenti, come indicato nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 2.20 a 2.8 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2882 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 2882 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 2882 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: via don Rodrigo 1 , piano: TERRA, intestato a



conformità: conforme in parte (v pto 8.5)

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
box	19,00	x	100 %	=	19,00
box	19,00	x	100 %	=	19,00
box	19,00	x	100 %	=	19,00
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	79,00				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Il valore medio rilevato nella zona per box è pari a 1200 euro/mq riferito alla superficie commerciale.

Non sono stati introdotto coefficienti correttivi.

Non viene introdotto fattore correttivo per immobile affittato , in considerazione dell' importo dell affitto .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.200,00 = **94.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.800,00**

BENI IN LECCO VIA DON RODRIGO 1, FRAZIONE ACQUATE
GIARDINO E CORTE CONDOMINIALE
 DI CUI AL PUNTO F

giardino e corte condominiale (aree di pertinenza del fabbricato) a LECCO VIA DON RODRIGO 1, frazione ACQUATE per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

Comune di LECCO Sez. ACQ

Fg 9 Particella 5144 Qualità PRATO ARBOR Classe 1 Sup. ha- are 03 ca 10 R.D. Euro 1,68 L. 3.255 R.A. Euro 1,44 L. 2.790



deriv da foglio 9 particella 235
 Comune di LECCO Sez. ACQ
 Fg 9 Particella 5084 Qualità PRATO ARBOR Classe 1 Sup. ha- are 05 ca 00 R.D. Euro 2,71 L. 5.250
 R.A. Euro 2,32 L. 4.500
 deriv da foglio 9 particella 235
 Fg 9 Particella 5083 Qualità Classe U Sup. ha00 are 00 ca 90 R.D.- R.A. -
 deriv da foglio 9 particella 2881
 Fg 9 Particella 5143 Qualità Classe U Sup. ha00 are 00 ca 25 R.D.- R.A. -
 deriv da foglio 9 particella 2881
 Fg 9 Particella 2882 ENTE URBANO Sup. 10 20

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Aree di pertinenza del fabbricato, in parte ancora censite al catasto terreni.

Costituita da area pavimentata in acciottolato sul fronte sud del fabbricato, destinata alla accesso al fabbricato ed al corpo destinato al ricovero autovetture.

La vasta area a giardino sul fronte opposto, su più livelli, presenta elementi di arredo esterno di pregio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie esterna	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
Totale:	1.600,00				1.600,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di stima:

Per le aree esterne si è proceduto ad una stima specifica, in considerazione del particolare pregio delle aree a giardino, considerando il valore medio rilevato per aree similari di ville di pregio .

per un valore al mq. pari a euro 80 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.600,00 x 80,00 = **128.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato è quello della stima sintetica diretta comparativa (mono parametrica) , basata sulla individuazione come parametro comune del mq. di superficie commerciale ,computato secondo l' uso corrente nel territorio.

Si sono individuati i prezzi di immobili rappresentativi nella zona interessata, determinando il prezzo normale dell' immobile oggetto di stima, sulla base della proporzionalità tra prezzi rilevati e parametro (mq commerciale) utilizzato, rapportato ai mq dell' immobile.

Si è proceduto poi alla stima individuando valori correttivi rispetto al valore normale di mercato per tenere conto delle caratteristiche dell' immobile e delle sue condizioni, migliorativi (con incremento di valore) o peggiorativi (con decremento di valore) rispetto al valore normale considerato.

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	480,74	0,00	1.216.259,55	1.216.259,55
B	appartamento	92,55	0,00	234.151,50	234.151,50
C	appartamento	91,05	0,00	132.933,00	132.933,00
D	mansarda	119,40	0,00	224.472,00	224.472,00
E	autorimesse	79,00	0,00	94.800,00	94.800,00
F	giardino e corte condominiale	1.600,00	0,00	128.000,00	128.000,00
				2.030.616,05 €	2.030.616,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.027,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.005.588,45**

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: **€ 300.838,27**

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: **€ 1.704.750,18**

data 09/11/2018

il tecnico incaricato
ANTONIO TENTORI

