



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 274/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIONE BANCHE ITALIANE SPA (UBI SPA)

DEBITORE:

GIUDICE:  
EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
AVV. STEFANO MANZONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2018

TECNICO INCARICATO:

**GIULIA TORREGROSSA**

CF:TRRGLI64R52E507Y  
con studio in LECCO (LC) VIA F.LLI CAIROLI, 12  
telefono: 0341282295  
fax: 0341282295  
email: giulia@architettotorregrossa.it  
PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2016

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a IMBERSAGO Via dei Ronchi 4/a (All.1), della superficie commerciale di **461,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Fabbricato residenziale distribuito su due piani (P.T. e P.1° mansardato) oltre a quello interrato, con ampio giardino annesso ed accessi carrabile e pedonale da Via dei Ronchi n.4/a. La distribuzione interna, così come rilevata dal Perito, in occasione del sopralluogo effettuato è la seguente: Piano interrato composto da locali di servizio (cantina, lavanderia, deposito ed un W.C), oltre ad ampio locale autorimessa, il quale si presenta attualmente al rustico; Piano terra (internamente collegato tramite scale sia al piano interrato che al piano primo), con zona porticata e balcone, è costituito dai seguenti locali di abitazione; cucina, sala da pranzo, locale studio, ampio soggiorno, due camere da letto e due bagni. Al piano primo mansardato/in parte a soppalco affacciato sul sottostante soggiorno, sono presenti attualmente due camere da letto, una cabina armadio, due bagni, un locale multiuso, oltre ed un ampio terrazzo. I terrazzi presenti ai vari piani risultano collegati al giardino circostante, tramite rampe di scale.

(Si rimanda alla documentazione fotografica completa, All.12)

Come descritto anche al capitolo relativo alle "difformità", il Perito, in occasione del sopralluogo ha evidenziato alcune differenze tra la situazione di fatto e quella autorizzata, risultante agli atti dell'U.T. C.di Imbersago. Si rimanda ai disegni allegati (All.A), per la segnalazione delle principali differenze rilevate.

Al piano terra, l'altezza di piano risulta essere pari a h.2,80 (anziché 2,70 come indica il progetto comunale e la pianta catastale). Compaiono alcune differenze nella posizione delle aperture finestrate (ora leggermente traslate rispetto ai disegni depositati, in particolare nel locale pranzo e nel bagno con vasca). La scala nel soggiorno, ha i primi gradini e la prima rampa dall'andamento perpendicolare e non inclinati come rappresentato in scheda e nelle pratiche edilizie, seppur l'ultima Sanatoria sembra parzialmente correggerne il disegno al piano terreno. Una porzione del soggiorno si presenta a tutt'altezza e con tetto travi a vista differentemente da come rappresentato in sezione nella Pratica Edilizia Comunale.

Al piano primo, là dove rilevato, le altezze risultano differenti rispetto alla sezione di progetto depositata in Comune (h. di colmo pari a 2,89 circa anziché 3,20 e h. laterali 2,33-2,37 anziché 2,20). In particolare poi, si segnala che la porzione di piano identificata catastalmente al sub.3, non costituisce attualmente un'unità immobiliare distinta ma oltre a presentare diversa destinazione dei locali e differenze nei tavolati, risulta inglobata e direttamente collegata con il resto dell'appartamento.

Al piano interrato, si è rilevato in particolare che nel locale "deposito" esiste una zona camino angolare con cottura per cui la sua destinazione è assimilabile ad una "taverna". L'autorimessa, rispetto al disegno depositato, nonché alla scheda catastale, presenta un numero superiore di pilastri e l'altezza rilevata (allo stato attuale si presenta al rustico) risulta essere superiore (H.3,60, anziché 3,30).

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 1354 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente urbano, superficie 1322, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03/04/1963 (proprietaria per 1/2) e nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietario per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/10/2004  
Coerenze: dall'estratto di mappa ed in senso orario da nord : mapp.928, mapp.1356, mapp.1355, Mapp.703, Mapp.2096, mapp.2104 e mapp.2088.  
(Vedi All.2, Visura di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico e All.4 Estratto di Mappa).
- foglio 3 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda datapresentazione 10/06/1999, categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ronchi 4, piano: T-1-S1, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03/04/1963 e \_\_\_\_\_, nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietari per 1/2 ciascuno), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Superficie catastale Mq. 276 (escuse aree scoperte Mq.263) (Vedi Visura catastale e scheda, All. 3) Si rimanda di seguito, al capitolo relativo alle "difformità", per quanto è stato differentemnete rilevato rispetto alla situaziuone di fatto esistente.
- foglio 3 particella 1354 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda data presentazione 10/06/1999, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ronchi n.4, piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03/04/1963 e \_\_\_\_\_ nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietari per 1/2 ciascuno)., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Superficie catastale Mq. 68 (escluse aree scoperte Mq. 64). (Vedi visura catastale e scheda, All.3). Si precisa che in realtà, allo stato attuale, non esiste quest'unità immobiliare separata ma i suoi locali risultano essere direttamente collegati a quelli limitrofi identificatii al Mapp.2

**A.1 box doppio**, composto da locale autorimessa (locale unico, più grande di un box doppio), sviluppa una superficie commerciale di **121,20 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1354 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 180 mq, rendita 539,18 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi 4, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03.04.1963 e \_\_\_\_\_ nato a Paternò il 03.02.1962 (proprietari per 1/2 ciascuno)., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (La superficie catastale indicata in visura, risulta essere pari a mq.202. (vedi All.3).

Attualmente, come da documentazione fotografica allegata (All.12) l'autorimessa si presenta "al rustico", senza pavimento, con pareti e soffitto non intonacati ma con mattoni e cemento a vista. Viene considerata la superficie catastale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>461,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>121,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 717.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 609.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/01/2018</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg. \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ e famiglia in qualità di proprietario.  
(Vedi All.8, Atto di provenienza)

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/1997 a firma di Notaio F. Brini , iscritta il 24/07/1997 ai nn. 1480/9018, a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L., contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

Importo capitale: Euro 140.000,00.

(vedi All.6, ispezione ipotecaria eseguita).

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 06/07/1999 a firma di Notaio F. Brini ai nn. 35453 di repertorio, iscritta il 08/07/1999 ai nn. 2189/8590, contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Cancellazione totale eseguita in data 17/04/2008. (Vedi All.6, Ispezione ipotecaria)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2003 a firma di Notaio F. Brini ai nn. 52707/12008 di repertorio, iscritta il 08/01/2004 ai nn. 33/137, a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 112.500,00.

Importo capitale: Euro 75.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

(Vedi All.6, Ispezione ipotecaria)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2008 a firma di Notaio F. Brini ai nn. 61020/16762 di repertorio, iscritta il 22/02/2008 ai nn. 637/3160, a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a garanzia di credito.

Importo ipoteca: Euro 825.000,00.

Importo capitale: Euro 550.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

(Vedi All.6, Ispezione ipotecaria e copia All.7)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/02/2010 a firma di Notaio G. Fabiano ai nn. 46172/25627 di repertorio, iscritta il 01/03/2010 ai nn. 705/2808, a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 500.000,00.

Importo capitale: Euro 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All.6, Ispezione ipotecaria)



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 3626 di repertorio, trascritta il 02/01/2017 a Lecco ai nn. 3/5, a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA, contro (c.f. ), per 1/2 di proprietà e (c.f. ), per 1/2 proprietà, derivante da Atto giudiziario - Tribunale di Lecco.  
(Vedi All.5)

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si tratta di unità immobiliare indipendente e non inserita in un contesto condominiale.

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

Sigg. nato a Paternò il 03/02/1962 e nata a Brugherio il 03/04/1963, proprietari per 1/2 ciascuno per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 16/02/1993), con atto stipulato il 16/02/1993 a firma di Notaio F. Brini ai nn. 11385 rep. di repertorio, registrato il 26/02/1993 a Merate ai nn. 291, serie 20, trascritto il 04/03/1993 a Lecco ai nn. 2016/1534, in forza di Atto di compravendita.  
Trattasi dell'Atto di acquisto del terreno, su cui furono realizzati gli immobili in oggetto. (Vedi All. 8, Atto di compravendita). Precedente proprietario del terreno, da cui avvenne il passaggio di proprietà, fu il Sig. , nato a Vimercate il 28/10/1932.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **1017/95**, intestata a , per lavori di Costruzione edificio residenziale, presentata il 02/06/1994 con il n. 2569 prot. di protocollo, rilasciata il 15/11/1995 con il n. 1017/95 di protocollo.

La richiesta di autorizzazione ai sensi della L.1939/1497, per opere in zona soggetta a vincolo apposto con D.M. 8/04/1969, risulta venne protocollata in data 02/11/1994, n.52440. L'autorizzazione fu rilasciata dalla Refione in data 09/06/1995, prot. n.28387. Dichiarazione di inizio lavori prot. del 23/01/1996. (Si vedano i documenti rinvenuti presso l'U.T.C. all'All.10).

Concessione Edilizia N. **1125/95**, intestata a , per lavori di Variante relativamente alla realizzazione dei edificio in Via Ronchi e parte Sanatoria art.13, L.47/85 , rilasciata il 03/02/1999 con il



n. 1125/99 di protocollo.

Provvedimento di autorizzazione paesistica del 25/11/1998, n.2360. Parere igienico-sanitario favorevole, rilasciato dall'ASL della Provincia di Lecco, prot.3965 del 28/01/1999. (Vedi i documenti reperiti presso l'U.T.C., All. 10). Si precisa che, vista anche con il Tecnico Comunale la documentazione attualmente depositata, non è stata reperita alcuna documentazione di fine lavori ed agibilità. Il Perito, dal confronto tra le piante di progetto allegate alla Pratica Edilizia e la situazione esistente, ha rilevato alcune differenze per la disposizione dei tavolati interni ma in particolare anche le differenti altezze a piano terra (h. esistente 2,80 anziché 2,70), nel locale autorimessa (h. esistente 3,60 anziché 3,30) nonché, almeno da un confronto con la sezione, al piano primo, con colmo ad h. inferiore a 3,20 (circa h.2,98) e muri laterali con h pari a 2.33-2,37 anziché 2,20. Si dovrà rimandare a più dettagliati calcoli e misure per la verifica dell'altezza a piano primo, in particolare per la verifica del raggiungimento della misura abitabile a 2,70. La porzione più alta del soggiorno a P.T., diversamente a come rappresentato nella sezione di progetto, non essendo stata realizzata la soletta di tamponamento superiore, si presenta con tetto a vista e dunque con un'altezza maggiore. (Per i dettagli relativi alle differenze rilevate, si rimanda di seguito al capitolo "diffformità" ).

Autorizzazione edilizia N. **335**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di formazione recinzione terreno, presentata il 02/06/1994 con il n. 2570 di protocollo, rilasciata il 21/09/1994 con il n. 335 di protocollo.

L'Autorizzazione della Soprintendenza fu rilasciata in data 10/11/1994, prot.n. 10822GN/mt. (Si rimanda alle copie reperite presso l'U.T.C., All.10).

Autorizzazione edilizia N. **535/99**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione recinzione e cancello, presentata il 04/02/1998, rilasciata il 21/04/1999 con il n. 535/99 di protocollo

Permesso a Costruire in Sanatoria N. **194 (P.E. 23/2016)**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Chiusura e apertura finestre e portefinestre. Sanatoria per opere eseguite in diffformità alla concessione edilizia n.1125/1999 del 03.02.1999 per realizzazione di edificio residenziale, presentata il 14/04/2016 con il n. 2592 di protocollo, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 194 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a chiusura e apertura aperture finestrate (vedi la relazione tecnica allegata All.10).

(Vedi copia delle documentazioni reperite presso l'U.T.C., All.10). Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 189 del 12/01/2016 (risulta che la richiesta venne presentata in data 31/07/2015, prot. n.4598). Parere positivo della Soprintendenza, con nota prot. n.0013846 Cl.34.19.10/2.88 del 26.10.2015. Si precisa che la Sanatoria è relativa alle aperture finestrate ma in realtà ha riguardato anche diffformità relative alla realizzazione dei pilastri a piano terra e piano primo (nel locale soggiorno e zona sopralcata) nonché alla scala interna di collegamento tra i due piani dell'abitazione. Il Perito, verificata la situazione esistente in confronto con le tavole di progetto allegate alla pratica edilizia in sanatoria, ha riscontrato ancora l'esistenza di diffformità per le aperture finestrate. Nel locale pranzo e nel bagno con vasca al piano terra, ad esempio, si segnala che le finestre si trovano in posizione traslata rispetto a quella autorizzata.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.10 del 29/07/2013, di approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona T3 - Ambito Territoriale Sistema delle ville contemporanee (con insistente edificio urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda ai contenuti del C.D.U., rilasciato dal Comune di Imbersago in data 11/09/2017 (All.11). Si precisa che l'intero territorio Comunale è sottoposto a vincolo ambientale-paesistico in base al D.M. 8 aprile 1969 G.U. 109/1969, per cui ogni intervento edilizio è soggetto ai dettami del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n.42 e s.m.i.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITA': MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze tra la situazione di fatto e quella autorizzata, risultante agli atti dell'U.T. C. di Imbersago. Si rimanda ai disegni allegati (All.A), per la segnalazione delle principali differenze rilevate e, per ulteriori altri dettagli, al capitolo relativo alle "pratiche edilizie" nonché ai documenti All.10. Al piano terra, l'altezza di piano risulta essere pari a h.2,80 (anziché 2,70 come indica il progetto comunale e la pianta catastale). Compaiono alcune differenze nella posizione delle aperture finestrate (ora leggermente traslate rispetto ai disegni depositati in Comune, in particolare nel locale pranzo e nel bagno con vasca). La scala nel soggiorno, vede le prime alzate e le rampe con andamento tra di essi perpendicolare e non con andamento inclinato come in scheda catastale e nelle pratiche edilizie, seppur l'ultima sanatoria sembra correggerne parzialmente il disegno a piano terreno ma non al piano primo. Al piano primo, là dove rilevato, risultano differenti le altezze rispetto la sezione relativa al progetto depositato in Comune (h. di colmo pari a 2,90 circa anziché 3.20 e h. laterali 2,33-2,37 anziché 2.20). La verifica dell'abitabilità del sottotetto, con altezza media 2,70 dovrà essere valutata dopo attento rilievo strumentale, trattandosi di altezza media ponderale da calcolarsi con precisione. In particolare, la porzione di piano primo identificata catastalmente al sub.3, oltre a presentare differenze nei tavolati, non costituisce attualmente un'unità immobiliare distinta, con una propria zona cottura-pranzo ma risulta invece inglobata e collegata con il resto dell'appartamento. Al piano interrato, si è rilevato che nel locale "deposito" esiste una zona camino angolare e cottura per cui il locale ha una destinazione assimilabile a "taverna". L'autorimessa, rispetto al disegno depositato presenta un numero superiore di pilastri interni e la sua altezza (allo stato attuale, al rustico) risulta essere superiore di 30 cm rispetto a quella indicata nella pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche Edilizie in Sanatoria, previa verifica in merito alla "doppia conformità" delle opere (Art.36 DPR 380/2001). Va infatti segnalato che le difformità rilevate sono di tre differenti tipologie: -tavolati interni traslati o differenti -aperture finestre, traslate rispetto i progetti depositati (l'edificio è sottoposto a vincolo ambientale) -volumetria (sono state evidenziate dal perito diverse altezze interne ma non è possibile verificarne la possibile sanabilità se non con rilievo strumentale dell'edificio e del lotto al fine di verificarne la reale volumetria e compararla con quella depositata e dichiarata negli elaborati depositati presso l'U.T.C.). Le differenti altezze interne comportano infatti una differente volumetria e dunque una differente altezza dell'intero fabbricato che deve essere, anch'essa, pertanto oggetto di Sanatoria. Il Perito, sentito al riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, non può esprimersi sull'effettiva sanabilità della costruzione realizzata. Il Perito ipotizza di seguito i costi relativi alla Sanatoria per opere interne e modifiche di facciata in riferimento alle aperture finestrate ma anche in questo caso eventuali altezze diverse dell'edificio presuppongono la presentazione di un'unica pratica in Sanatoria globale riferita a tutte le difformità. Si precisa che, oltre al Permesso a Costruire in Sanatoria, in considerazione delle variazioni esterne, sarà necessario presentare anche Richiesta per ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, relativa a tutto in fabbricato posto sotto vincolo ambientale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo strumentale dell'intero edificio e restituzione grafica di piante e prospetti, nonché del rilievo del terreno di pertinenza e quote altimetriche. Importo di massima: : €4.500,00
- P.E in Sanatoria da definire sotto tutti gli aspetti della procedura, anche con l'U.T.C.; Permesso a Costruire in Sanatoria e Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, per difformità interne ed esterne di facciata. Importo di massima: €5.000,00
- Sanzioni, per le difformità interne ed esterne aperture finestrate. Importo che verrà successivamente definito dall'U.T.C.
- Sanzioni in merito alle difformità volumetriche, in caso di sanabilità. Importo che dovrà essere definito dall'U.T.C.

Tempi necessari per la regolarizzazione: difficili da determinare, essendo condizionati da molti aspetti, sopra descritti.

N.B. : COME SOPRA RIPORTATO, IL PERITO NON E' IN GRADO AL MOMENTO DI ESPRIMERE UN GIUDIZIO IN MERITO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE IN DIFFORMITA' ALLA VOLUMETRIA E MODIFICHE ESTERNE QUALI L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO. SE NON SI



PROCEDE A RILIEVO STRUMENTALE DELL'INTERO FABBRICATO, NON E' DATO SAPERE, SULLA BASE DEI DATI IN POSSESSO, DA QUANTO RILEVATO APPROSSIMATIVAMENTE IN LOCO E DA QUANTO RISULTA DEPOSITATO PRESSO L'U.T.C., SE SIA AMMISSIBILE LA SANATORIA E CON QUALE PROCEDURA. IL VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE NON E' STATO DECURTATO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLA SANATORIA, NON POTENDO IL PERITO, CON I DATI IN SUO POSSESSO, DETERMINARE I RELATIVI COSTI E NEMMENO LA POSSIBILE SANABILITA' DELL'IMMOBILE

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze nei tavolati interni, nelle altezze e nella posizione di alcune finestre. Il Perito, in occasione del sopralluogo ha evidenziato alcune differenze tra la situazione di fatto e quella autorizzata e risultante agli atti dell'U.T. C.di Imbersago, nonché nelle schede catastali. Si rimanda ai disegni allegati (All.A), per la segnalazione delle principali differenze rilevate. Al piano terra, l'altezza di piano risulta essere pari a h.2,80, anziché 2,70. Compaiono inoltre alcune differenze nella posizione delle aperture finestrate, ora leggermente traslate rispetto ai disegni autorizzati, in particolare nel locale pranzo e nel bagno con vasca. Alcune differenze riguardano anche la scala nel soggiorno. Al piano primo, oltre ad alcune differenze nei tavolati interni, là dove rilevato, risultano differenti le altezze interne, all'imposta e al colmo della copertura con falde a vista. Inoltre, la porzione di piano identificata catastalmente al sub.3, non risulta essere un'unità immobiliare distinta ma bensì inglobata e collegata con il resto dell'appartamento. Al piano interrato, si è rilevato che nel locale "deposito" esiste una zona camino angolare con cottura per cui il locale ha una destinazione assimilabile a "taverna" e l'autorimessa, rispetto al disegno depositato, presenta un numero superiore di pilastri interni e una maggiore altezza (allo stato attuale, al rustico) rispetto a quella indicata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per la correzione dello stato di fatto esistente, conseguentemente a Pratica Edilizia in Sanatoria da presentare presso il Comune di Imbersago.

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

Costi di regolarizzazione:

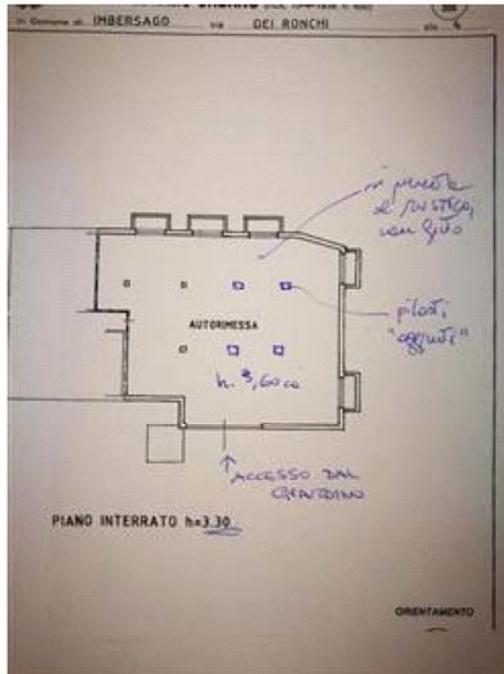
- Variazione catastale: correzione grafica scheda (costo indicativo): €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: difficili da determinare e conseguenti alla P.E. in Sanatoria da presentare e concordare con U.T.C.





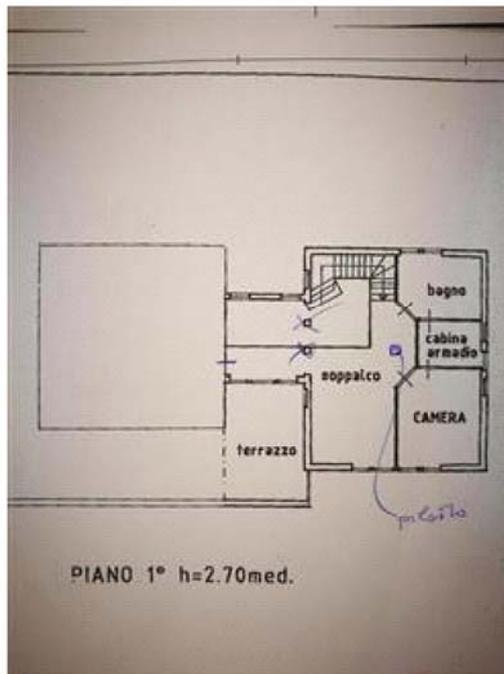
Pianta piano interrato



Pianta autorimessa

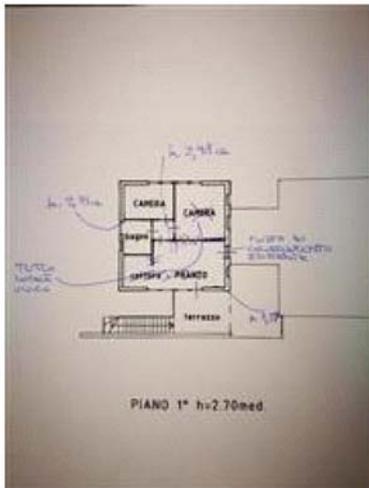


Pianta piano terra

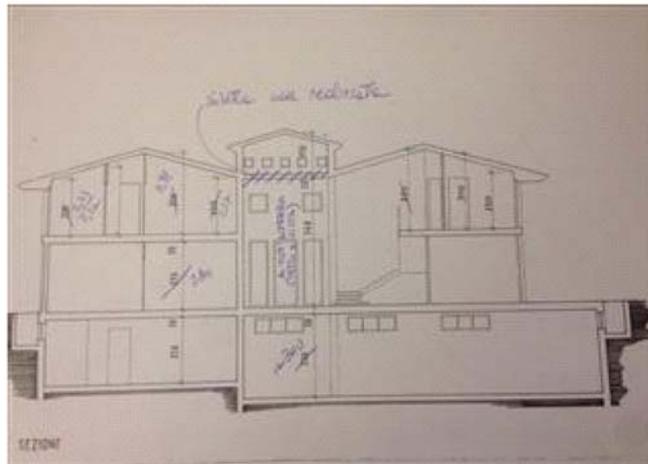


Pianta piano primo





Pianta piano primo



Sezione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMBERSAGO VIA DEI RONCHI 4/A (ALL.1)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMBERSAGO Via dei Ronchi 4/a (All.1), della superficie commerciale di **461,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Fabbricato residenziale distribuito su due piani (P.T. e P.1° mansardato) oltre a quello interrato, con ampio giardino annesso ed accessi carrabile e pedonale da Via dei Ronchi n.4/a. La distribuzione interna, così come rilevata dal Perito, in occasione del sopralluogo effettuato è la seguente: Piano interrato composto da locali di servizio (cantina, lavanderia, deposito ed un W.C), oltre ad ampio locale autorimessa, il quale si presenta attualmente al rustico; Piano terra (internamente collegato tramite scale sia al piano interrato che al piano primo), con zona porticata e balcone, è costituito dai seguenti locali di abitazione; cucina, sala da pranzo, locale studio, ampio soggiorno, due camere da letto e due bagni. Al piano primo mansardato/in parte a soppalco affacciato sul sottostante soggiorno, sono presenti attualmente due camere da letto, una cabina armadio, due bagni, un locale multiuso, oltre ed un ampio terrazzo. I terrazzi presenti ai vari piani risultano collegati al giardino circostante, tramite rampe di scale.

(Si rimanda alla documentazione fotografica completa, All.12)

Come descritto anche al capitolo relativo alle "difformità", il Perito, in occasione del sopralluogo ha evidenziato alcune differenze tra la situazione di fatto e quella autorizzata, risultante agli atti dell'U.T. C.di Imbersago. Si rimanda ai disegni allegati (All.A), per la segnalazione delle principali differenze rilevate.

Al piano terra, l'altezza di piano risulta essere pari a h.2,80 (anziché 2,70 come indica il progetto comunale e la pianta catastale). Compaiono alcune differenze nella posizione delle aperture finestrate



(ora leggermente traslate rispetto ai disegni depositati, in particolare nel locale pranzo e nel bagno con vasca). La scala nel soggiorno, ha i primi gradini e la prima rampa dall'andamento perpendicolare e non inclinati come rappresentato in scheda e nelle pratiche edilizie, seppur l'ultima Sanatoria sembra parzialmente correggerne il disegno al piano terreno. Una porzione del soggiorno si presenta a tutt'altezza e con tetto travi a vista differentemente da come rappresentato in sezione nella Pratica Edilizia Comunale.

Al piano primo, là dove rilevato, le altezze risultano differenti rispetto alla sezione di progetto depositata in Comune (h. di colmo pari a 2,89 circa anzichè 3.20 e h. laterali 2,33-2,37 anzichè 2.20). In particolare poi, si segnala che la porzione di piano identificata catastalmente al sub.3, non costituisce attualmente un'unità immobiliare distinta ma oltre a presentare diversa destinazione dei locali e differenze nei tavolati, risulta inglobata e direttamente collegata con il resto dell'appartamento.

Al piano interrato, si è rilevato in particolare che nel locale "deposito" esiste una zona camino angolare con cottura per cui la sua destinazione è assimilabile ad una "taverna". L'autorimessa, rispetto al disegno depositato, nonchè alla scheda catastale, presenta un numero superiore di pilastri e l'altezza rilevata (allo stato attuale si presenta al rustico) risulta essere superiore (H.3,60, anzichè 3,30).

#### Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1354 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente urbano, superficie 1322, intestato a \_\_\_\_\_ il 03/04/1963 (proprietaria per 1/2) e \_\_\_\_\_ nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietario per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/10/2004  
Coerenze: dall'estratto di mappa ed in senso orario da nord : mapp.928, mapp.1356, mapp.1355, Mapp.703, Mapp.2096, mapp.2104 e mapp.2088.  
(Vedi All.2, Visura di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico e All.4 Estratto di Mappa).
- foglio 3 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda data presentazione 10/06/1999, categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ronchi 4, piano: T-1-S1, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03/04/1963 e \_\_\_\_\_ nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietari per 1/2 ciascuno), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Superficie catastale Mq. 276 (escuse aree scoperte Mq.263) (Vedi Visura catastale e scheda, All. 3) Si rimanda di seguito, al capitolo relativo alle "difformità", per quanto è stato differentemente rilevato rispetto alla situazione di fatto esistente.
- foglio 3 particella 1354 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda data presentazione 10/06/1999, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ronchi n.4, piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_ nata a Brugherio il 03/04/1963 e \_\_\_\_\_ nato a Paternò il 03/02/1962 (proprietari per 1/2 ciascuno), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Superficie catastale Mq. 68 (escluse aree scoperte Mq. 64). (Vedi visura catastale e scheda, All.3). Si precisa che in realtà, allo stato attuale, non esiste quest'unità immobiliare separata ma i suoi locali risultano essere direttamente collegati a quelli limitrofi identificati al Mapp.2

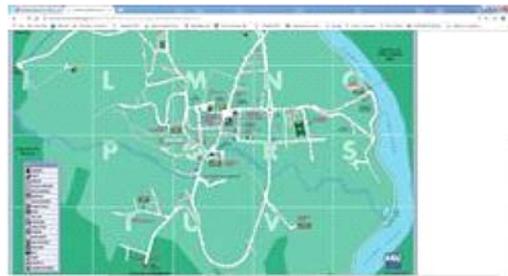






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Merate, Robbiate e Calco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tragheto Leonardesco; Santuario Madonna dle Bosco; .



Mappa di Impersago e luoghi di interesse

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente, il cancello carrabile e anta unica a battente, il cancello pedonale realizzato in ferro con apertura automatizzata buono 

*infissi esterni*: ante a battente realizzati in legno buono 

*protezioni infissi esterni*: ante a battente e a libro realizzate in legno buono 

*pavimentazione esterna*: realizzata in pietra. Viale al di sopra della media accesso in ghiaio 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet al piano primo ottimo 

*scale*: interna con rivestimento in pietra e struttura in ferro (per la scala nel soggiorno). Scala a chiocciola in ferro quella che conduce al piano interrato. ottimo 

*rivestimento interno*: realizzato in ceramica per baignie cucina. Alcune pareti interne sono in mattoni a vista buono 

*pareti esterne*: , il rivestimento è realizzato in al di sopra della media parzialmente con mattoni a vista 

*plafoni*: realizzati in al piano primo, copertura legno con travi a vista. buono 

*infissi interni*: battente e scorrevoli realizzati in legno buono 

## Degli Impianti:

*termico*: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi ed anche una stufa nel soggiorno buono 

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento costituito da locali a piano terreno, primo e piano interrato	344,00	x	100 %	=	344,00
terreno di pertinenza su cui è costruito il fabbricato	1.170,00	x	10 %	=	117,00
<b>Totale:</b>	<b>1.514,00</b>				<b>461,00</b>

## ACCESSORI:

**box doppio**, composto da locale autorimessa (locale unico, più grande di un box doppio), sviluppa una superficie commerciale di **121,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1354 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 180 mq,



rendita 539,18 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi 4, piano: S1, intestato a  
nata a Brugherio il 03.04.1963 e nato a Paternò il 03.02.1962 (proprietari per  
1/2 ciascuno)., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di  
superficie. (La superficie catastale indicata in visura, risulta essere pari a mq.202. (vedi All.3).

Attualmente, come da documentazione fotografica allegata (All.12) l'autorimessa si presenta "al  
rustico", senza pavimento, con pareti e soffitto non intonacati ma con mattoni e cemento a vista.  
Viene considerata la superficie catastale.





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 461

Superfici accessorie: 121

Prezzo/Prezzo richiesto: 727.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è presa in considerazione la superficie catastale, in quanto la determinazione della superficie dai disegni depositati presso l'U.T.C. non risulta facilmente verificabile.

Come da visura catastale la misura della superficie totale, aree esterne comprese, è così determinata:

(Sub.2-3) Appartamento P.T, P.1° e locali piano interrato: Mq. 276,00+68,00 = Mq.344,00

Per la superficie del terreno, da visura C.T. Mq. 1322- Mq.155 (ingombro fabbricato in pianta, estratto da P.E.) = Mq. 1167,00

(Sub.4) Autorimessa: Mq. 202,00

Per la valutazione dei beni in oggetti, si è considerato un costo di E/mq. 1.250,00:

Mq.344,00 (appartamento p.t, 1 e interrato) x E/mq.1.250,00 = Euro 430.000,00

+ (Mq.1167 giardino) x 10%= Mq.116,70, ossia Mq. 117,00 x E/mq. 1.250,00= Euro 146.250,00

a cui si somma il valore dell'autorimessa:



$Mq.202,00 \times 60\% = Mq.121,20$ , ossia  $Mq.121,00 \times E/mq.1.250,00 = \underline{\text{Euro } 151.250,00}$   
per un totale di E. 430.000,00 + 146.250,00 + 151.250,00 = Euro 727.500,00

Consistenze, ai fini commerciali: Mq.344 (abitazione) + Mq. 117 (giardino) = Mq. tot.461. A cui si aggiunge il locale autorimessa, pari a Mq. 121.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **727.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 727.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 727.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche;

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- conformità edilizia e catastale dell'immobile;
- ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- caratteristiche ambientali della zona, che possano incidere sulla qualificazione del valore;
- disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica e lo stato di manutenzione e conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Lecco, ufficio del registro di Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di registri immobiliari della Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Imbersago (LC), osservatori del mercato immobiliare stralci di quotazioni immobiliari, quali "Listino mercato immobiliare-città di Lecco e Provincia" di F.I.M.A.A. Lecco e Confcommercio Lecco; "Agenzia delle Entrate", "Borsino Immobiliare", "Immobiliare .It",....

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	461,00	121,20	727.500,00	727.500,00
				<b>727.500,00 €</b>	<b>727.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 717.400,00**

**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: **€. 107.610,00**

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: **€. 609.790,00**

data 31/01/2018

il tecnico incaricato  
GIULIA TORREGROSSA

