



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott Mirco LOMBARDI

CUSTODE:  
Avv Raffaele MATTANA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**BARBARA DELL'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N  
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9  
telefono: 03411960085  
fax: 0341496432  
email: archbarbaradelloro@gmail.com  
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento e area esterna a LECCO via Trento 14, della superficie commerciale di **184,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre interrato e area esterna a giardino, sita in via Trento 14 a Lecco. L'edificio è stato edificato ai primi del Novecento. L'unità residenziale in oggetto si trova al piano primo e secondo, con accesso dalla scala comune, reso esclusivo con frazionamento del 2007. Il piano primo (H320) è composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno, due camere, ampio ripostiglio e bagno. Il piano sottotetto, H 248 al rustico, è composto da ingresso, cottura, ampio locale con scala di accesso al lastricato superiore, due camere, studio e bagno (ricavato sul pianerottolo del vano scala). L'area cortilizia, che si sviluppa fino alla via Aquileia, risulta divisa in due parti con muro di recinzione. L'accesso dalla via Trento è afferente la porzione di giardino di proprietà, mentre la restante parte è di proprietà dell'unità al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: P1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 06/10/2014 prot per bonifica identificativo catastale (sopprime mapp 1239/2 per allineamento mappe) ex scheda V 270/1969  
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su via Trento, scala bcnc sub 701, affaccio su mapp 2470/702, mapp 1385, affaccio su via Trento
- foglio 1 particella 2470 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 11/05/2007 prot LC0076777  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 2471/701, 2470/702, mapp 2469
- foglio 1 particella 2471 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 10/05/2007 prot LC0075533  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 2472/701, 2471/702, 2470/701
- foglio 1 particella 2472 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 10/05/2007 prot LC0075516  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 3009, 2472/702, 2471/701
- foglio 9 particella 3009 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe semin arbor / 2, superficie 44, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 05/06/2007 prot LC0092364  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, via Aquileia, mapp.li 3010, 2472/701

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 232.748,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 197.835,80</b>
Data della valutazione:	<b>21/08/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 27/04/2021 e 11/05/2021

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il Pignoramento non comprende le u.i. identificate in C.F. Fg LEC/1 mapp.li 2470/701 e 2471/701, comprese nelle ipoteche iscritte con gli atti a firma notaio Massimo Sottocornola in data 20/04/2005 rep 9892/5381 (iscritta a Lecco in data 27/04/2005 ai nn 7297) e in data 21/11/2006 rep 11075/6196 (iscritta a Lecco in data 29/11/2006 ai nn 22395/4456) e relative annotazioni.

**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 unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 17/10/2016 a firma di notaio Raffaele Viggiani ai nn. 2853/2316 di repertorio, trascritta il 27/10/2016 a Lecco ai nn. 13179/9122, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a C.F. Fg LEC/1 mapp.li 2469/2 - 2470/702 - 2471/702 - 2472/702 (questi tre proprietà di terzi).

Asservimento volumetrico e vincolo area a parcheggio per l'intervento di recupero del sottotetto realizzato con D.I.A. in data 24/03/2005 prot 12126

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2005 a firma di notaio Massimo Sottocornola ai nn. 9892/5381 di repertorio, iscritta il 27/04/2005 a Lecco ai nn. 7297/1312, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €198.000,00.

Importo capitale: €110.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp 1239/2 - C.T. Fg B/9 mapp 2483 - 1239/d

Annotazioni:

- variazione della durata: 21/11/2006 notaio Massimo Sottocornola rep 11074 presentata 12/12/2006

Lecco nn 23267/4078 = durata da 10 anni portata a 20 anni - restrizione di beni: 08/11/2007 notaio Massimo Sottocornola rep 11828/6717 presentata 17/11/2007 Lecco nn 21323/3989 per beni C.F. Fg LEC/1 mapp 1239/702 e Fg LEC/1 mapp.li 2470/702

- 2472/702 (derivano da frazionamento, con passaggio dai terreni all'urbano, dei mapp.li 2483 e 1239/D) - C.T. Fg B/9 mapp.li 3010 e 2484

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2006 a firma di notaio Massimo Sottocornola ai nn. 11075/6196 di repertorio, iscritta il 29/11/2006 a Lecco ai nn. 22395/4456, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €162.000,00.

Importo capitale: €90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp 1239/2 - C.T. Fg B/9 mapp 2483 - 1239/d

Annotazioni:

- restrizione di beni: 08/11/2007 notaio Massimo Sottocornola rep 11829/6718 presentata 17/11/2007 Lecco nn 21324/3990 per beni C.F. Fg LEC/1 mapp 1239/702 e Fg LEC/1 mapp.li 2470/702 - 2472/702 (derivano da frazionamento, con passaggio dai terreni all'urbano, dei mapp.li 2483 e 1239/D) - C.T. Fg B/9 mapp.li 3010 e 2484

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/07/2012 a firma di Giudice di Pace di Asolo (TV) ai nn. 131/12 di repertorio, iscritta il 16/12/2013 a Lecco ai nn. 14281/2158, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €7.000,00.

Importo capitale: €2.409,29.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp.li 1239/2 - 2472/701 - 2471/701 - 2470/701 - C.T. Fg B/9 mapp 3009

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/06/2012 a firma di Giudice di Pace di Montebelluna (TV) ai nn. 759 di repertorio, iscritta il 11/02/2014 a Lecco ai nn. 1434/179, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €8.000,00.

Importo capitale: €4.203,96.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp.li 1239/2 - 2472 - 2471 - 2470/701

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1124/13418 di repertorio, iscritta il 12/10/2018 a Lecco ai nn. 13544/2048, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0420 ruolo e avviso addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €237.488,64.

Importo capitale: €118.744,32.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp.li 2469/2

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

pignoramento, stipulata il 18/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 18/02/2021 a Lecco ai nn. 2320/1703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Grava su C.F. Fg LEC/1 mapp.li 2469/2 - 2472/701 - C.T. Fg B/9 mapp 3009

#### 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

Ulteriori avvertenze:

NON è costituito un condominio

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata (dal 12/12/2001), con atto stipulato il 12/12/2001 a firma di notaio Massimo Sottocornola ai nn. 6956 di repertorio, registrato il 28/12/2001 a Lecco ai nn. 2348 / 1-V, trascritto il 28/12/2001 a Lecco ai nn. 18304/12941

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2007), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di notaio Massimo Sottocornola ai nn. 11544/6514 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Lecco ai nn. 13993/8410-13994/8411-13995/8412.

Vengono divise le parti comuni del compendio e assegnate in quota intera ai proprietari delle due u.i. residenziali: - il vano scala comune viene frazionato in sub 701 (che rimane bcnc ma di fatto ingresso esclusivo al mapp 1239/2 al P1-2) e sub 702 (ingresso dalla via Trento al mapp 1239/1 al PT). Il sub 702 viene successivamente fuso con il sub 1 nel mapp 1239/703. - il giardino comune viene portato al catasto fabbricati come area urbana, frazionato e assegnato: al proprietario del PT i mapp.li 2470/702, 2471/702 e 2472/702 al proprietario del P1-2 i mapp.li 2470/701, 2471/701 e 2472/701 NB: il mapp 1239 diventa, per bonifica identificativo catastale, l'attuale 2469

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 (dal 29/03/1969 fino al 12/09/1980), con atto stipulato il 29/03/1969 a firma di notaio Francesco Mancuso ai nn. 118822/4977 di repertorio, trascritto il 18/04/1969 a Lecco ai nn. 2396/1905

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/1980 fino al 12/12/2001), con atto stipulato il 12/09/1980 a firma di notaio Orlando Cornelio ai nn. 194283 di repertorio, trascritto il 29/09/1980 a Lecco ai nn. 8772/6581.

Appartamento al P1 e sottotetto (Scheda Variazione n 270/1983) oltre porzione terreno mapp.li 1239/d (are 0.13) e 1406/a (are 0.64). Compresa quota di 1/2 dell'area su cui insiste il fabbricato, mapp. 1239/a (are 1.05), della scala della casa e del cortile comune, mapp.li 1406/b (are 0.16) e 1239/b (are 0.59)

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

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **13166 prot**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato esistente per formazione nuovo vano scala, presentata il 24/03/1955, rilasciata il 18/04/1955

Autorizzazione Edilizia N. **87C prot 18331**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria di tinteggiatura facciate, serramenti e persiane, presentata il 23/09/1985 con il n. 18331 di protocollo, rilasciata il 08/11/1985

Autorizzazione Edilizia **N. 1B prot 21310**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 13/09/1988 con il n. 21310 di protocollo, rilasciata il 03/01/1989

Denuncia Inizio Attività **N. 167/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero ai fini abitativi del piano sottotetto, presentata il 23/03/2005 con il n. 12126 di protocollo. Inizio lavori 30/10/2005 - I lavori nel piano sottotetto non sono stati terminati e, allo stato attuale, parte delle opere eseguite sono difformi da quanto previsto a progetto. Il titolo edilizio è scaduto. Le principali difformità rilevate sono:

- 1) Il progetto prevedeva la demolizione della soletta tra il piano primo e il piano sottotetto, portando l'altezza interpiano del P1 da 320 cm a 270 cm. Questa opera non è stata realizzata e viene pertanto aumentato il volume complessivo;
- 2) Il piano sottotetto veniva collegato da una scala a chiocciola interna: opera non realizzata. Il piano sottotetto è accessibile dalla scala principale, dal 2007 frazionata catastalmente e resa indipendente (sub 701) ed esclusiva per le unità in oggetto;
- 3) diversa distribuzione dei divisori del piano sottotetto con scala di collegamento dal sottotetto al nuovo lastricato solare in posizione diversa;
- 4) la gronda della preesistente copertura non è stata demolita;
- 5) diversa dimensione e posizione delle finestre nel piano sottotetto, con alcuni locali per i quali non soddisfano i requisiti aero-illuminanti minimi

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 80338 prot**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione volume realizzato su lastrico solare realizzato i difformità e NON sanabile, presentata il 02/12/2015 con il n. 80388 di protocollo. Lavori eseguiti completamente e terminati in data 20/10/2017

Permesso di Costruire in Sanatoria NON RILASCIATO E TERMINI SCADUTI **N. 80393 prot**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in difformità alla D.I.A. n. 167/2005 prot 12126 del 24/02/2005 per il recupero del sottotetto, presentata il 02/12/2015 con il n. 80393 di protocollo, **non rilasciato**.

Il Comune ha formulato richieste di integrazioni assolute solo in parte dal titolare del provvedimento. Stante la rinuncia dell'incarico da parte del tecnico e la mancata consegna della documentazione richiesta ai fini dell'istruttoria in titolo NON è stato rilasciato. Restano pertanto in essere le difformità indicate nella pratica DIA del 2005

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 43 del 30/06/2014 - BURL n 10 del 04/03/2015 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R3 - residenziale ad alta densità.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 5.3 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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori nel piano sottotetto non sono stati terminati e, allo stato attuale, parte delle opere eseguite sono difformi da quanto previsto a progetto. Il titolo edilizio

è scaduto.

Le principali difformità rilevate sono:

- 1) Il progetto prevedeva la demolizione della soletta tra il piano primo e il piano sottotetto, portando l'altezza interpiano del P1 da 320 cm a 270 cm. Questa opera non è stata realizzata e viene pertanto aumentato il volume complessivo;
- 2) Il piano sottotetto veniva collegato da una scala a chiocciola interna: opera non realizzata. Il piano sottotetto è accessibile dalla scala principale, dal 2007 frazionata catastalmente e resa indipendente (sub 701) ed esclusiva per le unità in oggetto;
- 3) diversa distribuzione dei divisori del piano sottotetto con scala di collegamento dal sottotetto al nuovo lastricato solare in posizione diversa;
- 4) la gronda della preesistente copertura non è stata demolita;
- 5) diversa dimensione e posizione delle finestre nel piano sottotetto, con alcuni locali per i quali non soddisfano i requisiti aero-illuminanti minimi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria: €2.500,00
- sanzione amministrativa (importo stimato da definite con UT): €4.500,00

L'istruttoria andrà definita con UT, con riferimento a quanto già depositato nella pratica del 2015, scaduta nei termini ma riferita comunque a verifiche urbanistiche con l'attuale PGT vigente

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria è ancora quella del 1969, antecedente i lavori di recupero del sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione e ampliamento

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione: €650,00
- diritti catastali: €50,00

La variazione andrà presentata al termine della regolarizzazione edilizia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA TRENTO 14

# APPARTAMENTO E AREA ESTERNA

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e area esterna** a LECCO via Trento 14, della superficie commerciale di **184,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre interrato e area esterna a giardino, sita in via Trento 14 a Lecco. L'edificio è stato edificato ai primi del Novecento. L'unità residenziale in oggetto si trova al piano primo e secondo, con accesso dalla scala comune, reso esclusivo con frazionamento del 2007. Il piano primo (H320) è composto da ingresso,

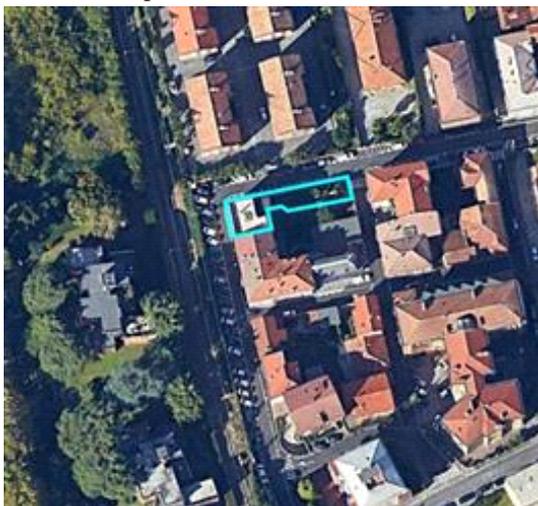
cucina con balcone, soggiorno, due camere, ampio ripostiglio e bagno. Il piano sottotetto, H 248 al rustico, è composto da ingresso, cottura, ampio locale con scala di accesso al lastricato superiore, due camere, studio e bagno (ricavato sul pianerottolo del vano scala). L'area cortilizia, che si sviluppa fino alla via Aquileia, risulta divisa in due parti con muro di recinzione. L'accesso dalla via Trento è afferente la porzione di giardino di proprietà, mentre la restante parte è di proprietà dell'unità al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: P1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 06/10/2014 prot per bonifica identificativo catastale (sopprime mapp 1239/2 per allineamento mappe) ex scheda V 270/1969  
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su via Trento, scala bcnc sub 701, affaccio su mapp 2470/702, mapp 1385, affaccio su via Trento
- foglio 1 particella 2470 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 11/05/2007 prot LC0076777  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 2471/701, 2470/702, mapp 2469
- foglio 1 particella 2471 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 10/05/2007 prot LC0075533  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 2472/701, 2471/702, 2470/701
- foglio 1 particella 2472 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: via Trento, 14, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione del 10/05/2007 prot LC0075516  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, mapp.li 3009, 2472/702, 2471/701
- foglio 9 particella 3009 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe semin arbor / 2, superficie 44, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 05/06/2007 prot LC0092364  
Coerenze: da nord in senso orario: via Trento, via Aquileia, mapp.li 3010, 2472/701

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



mappa Catasto Terreni

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo si presenta con materiali e finiture coerenti con l'epoca di costruzione con interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nel tempo ma senza una ristrutturazione pesante. Il piano sottotetto, invece, si presenta con le opere di ristrutturazione, previste nel 2005 con la pratica di recupero del sottotetto, in corso e non completate, prive degli impianti e delle finiture, con alcuni punti di evidente infiltrazione dal terrazzo soprastante e altre porzioni con condensa superficiale. Oltre al costo di completamento delle opere andranno quantificati anche gli oneri di urbanizzazione a completamento di quanto non versato per il citato titolo edilizia.

Di contro, la posizione gode della vista del lago e il fabbricato risulta parte d'angolo della cortina edilizia con una buona esposizione. Il giardino di proprietà e la possibilità di ricavare i posti auto all'interno dell'area sono comunque premiali.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in P1 marmette di cemento e ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Psott - assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Terrazzo - quadrotti di cemento e graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guiana bituminosa da verificare tenuta con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna agli appartamenti con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in P1 - bagni e cucina realizzato in gres poercellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in P1 - legno con doppio vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> P1 - tapparelle realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in P sottotetto - alluminio doppio vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente due ante realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*cancello*: scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai*: latero cemento tra PT e P1 - legno in copertura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico*: autonomo (solo al P1 - assente al P sottotetto) con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: verificare funzionalità mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

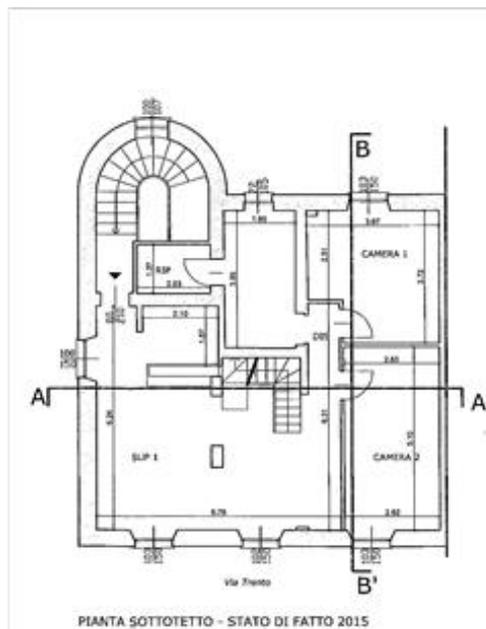
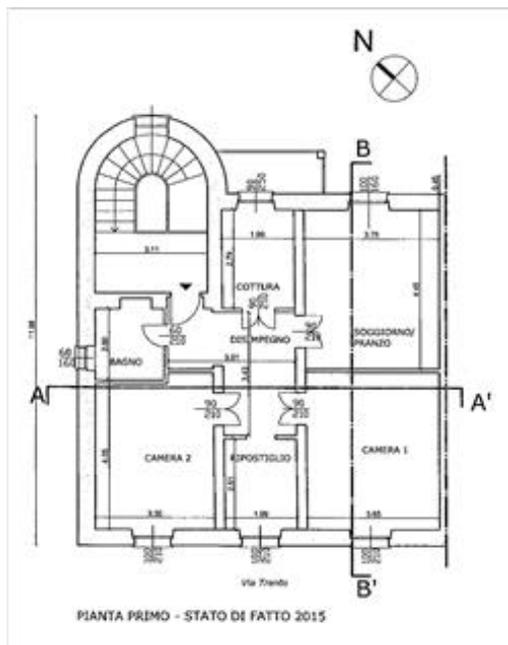
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. assente al piano sottotetto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

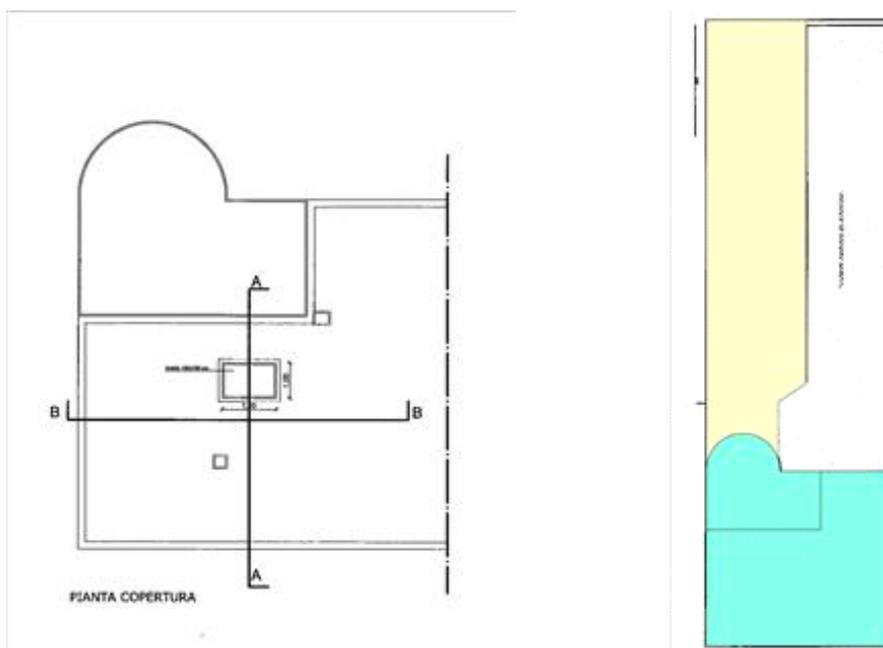


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	89,70	x	100 %	=	89,70
balcone P1	3,20	x	25 %	=	0,80
appartamento Psott H240 (abitabile)	92,70	x	80 %	=	74,16
terrazzo copertura (78 mq) primi 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25
terrazzo copertura - oltre i 25 mq	53,00	x	10 %	=	5,30
giardino - primi 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
giardino - oltre i 25 mq	100,00	x	5 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>388,60</b>				<b>184,96</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento P4 composto da soggiorno, cucina due camere, bagno, due disimpegni e tre balconi, ripostiglio nel sottotetto e box con cantina

Indirizzo: via Aquileia, 1

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento PR composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due balconi, cantina e box

Indirizzo: via Belvedere, 35

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.523,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - C1 semicentrale / S. Stefano - zona Turati

Abitazioni di tipo civile = 1.400/1.650 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020

Edifici >30 anni = 700/1.200 €/mq - contesto "villino" con giardino: 1,10 = 770/1.320 €/mq

- Agenzie immobiliari (appartamenti in condominio, condizioni buone) = 1.900/2.300 €/mq

Il piano sottotetto è in stato di rustico (mancano pavimenti e rivestimenti, impianti, sanitari e finiture, inoltre sono presenti punti con infiltrazioni di acqua dal lastricato) si considera l'incidenza delle opere di finitura come la ristrutturazione a nuovo del piano primo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 184,96 x 1.300,00 = **240.448,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.448,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.448,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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 e area esterna	184,96	0,00	240.448,00	240.448,00
				<b>240.448,00 €</b>	<b>240.448,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La necessità di completare le opere di recupero abitativo del sottotetto, con preliminare sanatoria e variazione catastale, non rendono divisibile in questa fase l'unità immobiliare (pur potendosi identificare due appartamenti, uno al piano primo e uno al piano sottotetto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 232.748,00**

**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: **€ 34.912,20**

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: **€ 197.835,80**

data 21/08/2021

il tecnico incaricato  
BARBARA DELL'ORO