

---

**TRIBUNALE DI LECCO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**  
PROMOSSA DA:  
**BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000159/16**  
**LOTTO 5**

**GIUDICE G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LUCA AGOSTANI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta  
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 678  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 411  
C.F. MTLLD68H14B729E*

*Bellano (Lecco) Frazione Bonzeno 51*

*cellulare: 3388412525*

*email: l.motta@tin.it*

Esecuzione Forzata N.000159/16  
Promossa da: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Giudice G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI  
Curatore/Custode: AVV. LUCA AGOSTANI  
Perito: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta

**BENI IN LECCO (LECCO) VIA CERNAIA, N° [REDACTED]  
LOTTO 005**

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

- A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di esecutato anni 73 (15.04.1945) di Immobile in ristrutturazione sito in Lecco (Lecco) frazione OLATE Via Cernaia, n° [REDACTED].

**DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il compendio immobiliare, in fase di ristrutturazione, è ubicato nella porzione a nord- est dell'edificato della città, in frazione di Olate.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, poi si imbecca l'uscita "Ospedale Manzoni", oltrepassato l'ospedale, proseguendo lungo viale Redipuglia, viale Montegrappa, viale Tonale, da cui si dirama verso nord via Cernaia, ove vi è l'ingresso al compendio immobiliare.

L'area circostante al compendio immobiliare ha destinazione in prevalenza residenziale e non si rileva la presenza di esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze. In prossimità vi è la sede della Camera di Commercio.

L'accesso dall'immobile al centro città può avvenire attraverso il servizio di autotrasporti pubblici. Non vi è la presenza di parcheggi e posti auto pubblici.

**IDENTIFICATO IN CATASTO:**

- **FABBRICATI:** intestata a [REDACTED] (NUDA PROPRIETA') - ESECUTATO (USUFRUTTO) foglio 4 mappale 835 GRAFFATO 837 subalterno 501, categoria A/2, classe 2, superficie catastale TOTALE 208 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 180 MQ, composto da vani 11 VANI, posto al piano 1, - rendita: € 1.448,66, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 09/05/1978 N° T109838  
Coerenze: COERENZE DA NORD: STRADA VIA CERNAIA, MAPPALE 1040, MAPPALE 47, MAPPALE 1016
- **FABBRICATI:** intestata a [REDACTED] (NUDA PROPRIETA') - ESECUTATO (USUFRUTTO) foglio 4 mappale 835 GRAFFATO 837 subalterno 502, categoria C/2, classe 6, superficie catastale TOTALE 532 MQ, composto da vani 404 MQ, posto al piano T-S1, - rendita: € 1.418,81, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 09/05/1978 N° T109947  
Coerenze: COERENZE DA NORD: STRADA VIA CERNAIA, MAPPALE 1040, MAPPALE 47, MAPPALE 1016

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'Esecutato ha il diritto di usufrutto del bene  
Il sig. [REDACTED] ha la nuda proprietà del bene

**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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 03/08/2011 ai nn. REG. GEN N° 11862 REG. PART. N°2200

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2174 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13341 REG. PART. N° 2447

importo ipoteca: € 94.493,19

importo capitale: € 90.880,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2175 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13342 REG. PART. N° 2448

importo ipoteca: € 176.431,90

importo capitale: € 172.700,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14430 REG. PART. N° 2632

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 28/09/2011 ai nn. REP N° 1533 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14464 REG. PART. N° 2644

importo ipoteca: € 310.000,00

importo capitale: € 290.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO in data 11/10/2011 ai nn. REP N° 5889 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 04/11/2011 ai nn. REG. GEN N° 15713 REG. PART. N° 2833

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DELLA VALSASSINA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 15/03/2012 ai nn. REP N° 375 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/03/2012 ai nn. REG. GEN N° 4165 REG. PART. N° 484

importo ipoteca: € 519.595,11

importo capitale: € 477.911,41

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 27/04/2012 ai nn. REP N° 3525 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 06/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 8187 REG. PART. N° 990

importo ipoteca: € 321.304,33

importo capitale: € 256.304,33

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/04/2012 ai nn. REP N° 791 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 25/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9376 REG. PART. N° 1114

importo ipoteca: € 89.000,00

importo capitale: € 70.764,77

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE LECCHESE SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE in data 19/06/2012 ai nn. REP N° 827/2012 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 27/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9483 REG. PART. N° 1128

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 72.073,04

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di **STUCCHI ARISTIDE, contro ESECUTATO-** [REDACTED], a firma di NOTAIO DELLA CHA' CHIARA - MILANO in data 27/07/2011 ai nn. REP. N° 7497/4507 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 02/08/2011 ai nn. REG. GEN N° 11811- REG. PART. 2189

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: €1.000.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro ESECUTATO a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 29/06/2016 ai nn. REP. N° 1943 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 21/07/2016 ai nn. REG. GEN. N° 9498 REG. PART. N° 6589

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

Redazione nuova scheda catastale a seguito della realizzazione del piano sottotetto.

Oneri oltre a spese € 1.000,00

Si precisa che le pratiche edilizie relative all'immobile depositate agli atti del Comune ed allegate sono scadute.

L'acquirente dovrà presentare una nuova pratica per il completamento degli interventi edilizi e, a seguito della realizzazione degli stessi, provvedere all'aggiornamento delle schede catastali relative all'immobile oggetto di ristrutturazione.

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] (NUDA PROPRIETA') - ESECUTATO (USUFRUTTO) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 30/06/2009 ad oggi in forza di ATTO DI PERMUTA a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE - LECCO in data 30/06/2009 ai nn. REP. N° 140692/23791 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 14/07/2009 ai nn. REG. GEN. 10406- REG. PART. N° 6735

#### NOTA:

LA PRESENTE PERMUTA E' FATTA A CORPO E NON A MISURA, CON OGNI PROPORZIONALE ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE. LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO POSTI IN CENSUARIO DI CASTELLO FANNO PARTE DEL PIANO DI RECUPERO N. 105 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI LECCO CON DELIBERA 26 OTTOBRE 1993 N. 60 CONVENZIONATO CON ATTO IN DATA 2 DICEMBRE 1993 N. 120671/26506 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR TEODORO BERERA, NOTAIO IN LECCO, REGISTRATA LECCO - ATTI PUBBLICI - IL 21 DICEMBRE 1993 AL N. 2390 TRA- SCRITTA A LECCO IL 30 DICEMBRE 1993 AI N.RI 12171/8809 IN FORZA DELLA QUALE LE PORZIONI AL MAPPALE 531 SUBALTERNI 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 E 42 NONCHE' LE AU- TORIMESSE SUBALTERNI 127, 128, 129, 134, 60, 132, 58, 59, 133, 130, 121, 122, 131 E 118 SONO DESTINAZIONE IN PARTE IN LOCAZIONE ED IN PARTE IN VENDITA A SOGGETTI AVENTI I REQUISITI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON PREZZI E CANONI PREVISTI DALLA CONVENZIONE STESSA, DANDOSI ATTO CHE L'UBICAZIONE DEI BOXES STANTE LA VARIANTE DEL PROGETTO E' STATA VARIATA ED APPROVATA DAL COMUNE DI LECCO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 177 DEL 7 APRILE 1998 E COME RISULTA DALLA COMUNICAZIONE DEL COMUNE STESSO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 11658/89 DI PROT. E CHE TROVASI ALLEGATA A PRECEDENTE ATTO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 132606/32441 DI REP. AUTENTICATO E CONSERVATO DAL DOTTOR TEODORO BERERA REGISTRATO A LECCO - ATTI PRIVATI IN DATA 29 APRILE 1998, AL N. 1063, TRASCRITTO A LECCO IL GIORNO 8 MAGGIO 1998 AI NR.I 6351/4630. DICHIARANO INOLTRE LE PARTI DI ESSERE EDOTTE DEL FATTO CHE TUTTE LE OPERE, OBBLIGHI ED ONERI PREVISTI DA TALE CONVENZIONE SONO STATI ASSOLTI. LE AREE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA RIMANGONO GRAVATE DALLE SERVITU' PASSIVE DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI E CONDUTTURE INTERRATE IN GENERE, ESISTENTI AL SERVIZIO ANCHE DI ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, CON IL DIRITTO DEI PROPRIETARI DELLE TUBAZIONI E CONDOTTE DI ACCESSO ALL'AREA PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELLE STESSA, CON L'OBBLIGO PERO' DEL RIPRISTINO E LORO CURE E SPESE. TALI AREE RIMANGONO GRAVATE DI SERVITU' PER ACCEDERE ESCLUSIVAMENTE PER LA RACCOLTA DI OGGETTI, INDUMENTI O ALTRO CHE POTESSERO OCCASIONALMENTE CADERVI DALLE SOPRASTANTI ABITAZIONI. I NEGOZI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO COSTRUITO SU AREA AL MAPPALE 532/A - 1015 HANNO DIRITTO DI POSA DEI CONTATORI NEL CORTILE COMUNE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IN CONTRATTO E AVRANNO QUINDI DIRITTO DI PASSO SUL CORTILE STESSO SOLO PER LA LETTURA DEL CONTATORE PREDETTO.

### 6.2 Precedenti proprietari:

ESECUTATO (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 17/03/2008 al 30/06/2009 in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE - LECCO in data 17/03/2008 ai nn. REP. N° 137807/21936 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 02/04/2008 ai nn. REG. GEN. 5527- REG. PART. N° 3466

#### NOTA:

LA CESSIONE DI QUOTA E' STATA FATTA A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO, CON OGNI ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE E CON LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE SONO DA INTENDERSI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

[REDACTED] (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 11/08/2004 al 17/03/2008 in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO - LECCO in data 27/07/2005 ai nn. REP. N° 730/2005 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/10/2005 ai nn. REG. GEN. 18144- REG. PART. N° 10797

██████████ (QUOTA DI 1/2) ██████████ (QUOTA 1/2) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 02/12/1955 al 11/08/2004 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO GIOVANNI CORNELIO in data 02/12/1955 ai nn. REP. N° 17484/9011 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 15/12/1955 ai nn. REG. GEN. 4092- REG. PART. N° 3771

ESECUTATO (QUOTA 4/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 07/12/2006 al 30/06/2009 in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO a firma di UFFICIO DEL REGISTRO - LECCO in data 23/02/2007 ai nn. REP. N° 200/2007 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 19/04/2007 ai nn. REG. GEN. 7526- REG. PART. N° 4382

██████████ (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 11/08/2004 al 07/12/2006 in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO - LECCO in data 27/07/2005 ai nn. REP. N° 730/2005 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/10/2005 ai nn. REG. GEN. 18144- REG. PART. N° 10797 PER MORTE DI ██████████ (CONIUGE)

██████████ (QUOTA 1/2) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 02/12/1955 al 07/12/2006 in forza di ATTO a firma di NOTAIO CORNELIO GIOVANNI in data 02/12/1955 ai nn. REP. N° 17484/9011 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 15/12/1955 ai nn. REG. GEN. 4092- REG. PART. N° 3771

ESECUTATO (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 11/08/2004 al 30/06/2009 in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO - LECCO in data 27/07/2005 ai nn. REP. N° 730/2005 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/10/2005 ai nn. REG. GEN. 18144- REG. PART. N° 10797 SUCCESSIONE PER MORTE ██████████ IN DATA 11.08.2004

██████████ (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 02/12/1955 al 11/08/2004 in forza di ATTO COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO GIOVANNI CORNELIO - LECCO in data 02/12/1955 ai nn. REP. N° 17484/9011 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 15/12/1955 ai nn. REG. GEN. 4092- REG. PART. N° 3771

BERTONI CANDIDA (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 02/12/1955 al 11/08/2004 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO GIOVANNI CORNELIO in data 02/12/1955 ai nn. REP. N° 17484/9011 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 15/12/1955 ai nn. REG. GEN. 4092- REG. PART. N° 3771

██████████ (QUOTA 1/6) MAPPALI 835 SUB 501 GRAFFATO 837 SUB 501- MAPPALE N° 835 SUB 502 GRAFFATO 837 SUB 502 proprietario dal 02/12/1955 al 11/08/2004 in forza di ATTO a firma di NOTAIO CORNELIO in data 02/12/1955 ai nn. REP. N° 17484/9011 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 15/12/1955 ai nn. REG. GEN. 4092- REG. PART. N° 3771

██████████ (1/2) - ██████████ (1/2) proprietario dal 29/10/1952 al 02/12/1955 in forza di ATTO a firma di NOTAIO CORNELIO in data 29/10/1952 ai nn. REP. N° 11410/7468 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/11/1952 ai nn. REG. GEN. N° 3151- REG. PART. N° 2994

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 39241/08 DEL 25/07/2008** per lavori di RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DELL'EDIFICIO CON PARZIALE RECUPERO AD USO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO intestata a ESECUTATO. DIA presentata in data 28/07/2008 rilasciata in data 02/12/2008- n. prot. 71877 LA PRATICA E' STATA VOLTURATA AL SIG. ██████████

**P.E. n. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' DEL 18/02/2013** per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA - COMPLETAMENTO OPERE intestata a ██████████ ██████████ SCIA presentata in data 18/02/2013- n. prot. 13360

Descrizione **Immobilie in ristrutturazione** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di esecutato anni 73 (15.04.1945) di Immobiliare in ristrutturazione sito in Lecco (Lecco) frazione OLATE Via Cernaia, n° [REDACTED].

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il compendio immobiliare vede la presenza di un edificio in fase di ristrutturazione. Nell'ambito degli interventi edilizi previsti dalle pratiche depositate agli atti del Comune è stata realizzato il piano sottotetto ed il rifacimento del manto di copertura con travi in legno a vista. Sono stati effettuati gli interventi di consolidamento strutturale, la demolizioni delle pareti interne e delle finestrate, nonché la rimozione delle pavimentazioni al piano primo. L'accesso carraio all'immobile avviene dalla via Cernaia e poi da una via privata, mentre l'ingresso pedonale avviene direttamente da via Cernaia.

**IDENTIFICATO IN CATASTO:**

- **FABBRICATI:** intestata a [REDACTED] (NUDA PROPRIETA') - ESECUTATO (USUFRUTTO) foglio 4 mappale 835 GRAFFATO 837 subalterno 501, categoria A/2, classe 2, superficie catastale TOTALE 208 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 180 MQ, composto da vani 11 VANI, posto al piano 1, - rendita: € 1.448,66, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 09/05/1978 N° T109838  
Coerenze: COERENZE DA NORD: STRADA VIA CERNAIA, MAPPALE 1040, MAPPALE 47, MAPPALE 1016
- **FABBRICATI:** intestata a [REDACTED] (NUDA PROPRIETA') - ESECUTATO (USUFRUTTO) foglio 4 mappale 835 GRAFFATO 837 subalterno 502, categoria C/2, classe 6, superficie catastale TOTALE 532 MQ, composto da vani 404 MQ, posto al piano T-S1, - rendita: € 1.418,81, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 09/05/1978 N° T109947  
Coerenze: COERENZE DA NORD: STRADA VIA CERNAIA, MAPPALE 1040, MAPPALE 47, MAPPALE 1016

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera APPROVATO CON C.C. N° 43 DEL 30/06/2014 E PUBBLICATO SUL BURL N° 10 DEL 04/03/2015 l'immobile è identificato nella zona R3 - ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE AD ALTRA DENSITA'  
Norme tecniche ed indici: ART. 5.3 - R3 ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE AD ALTRA DENSITA'  
REGIME VINCOLISTICO: FASCIA DI RISPETTO DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA - AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 142 LETTERA c)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>1) PORZIONE DI EDIFICIO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE</b>				
<b>1) PORZIONE DI EDIFICIO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE</b>				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
<b>CONSISTENZA</b>				
1) Superficie Piano Terreno mq. 366,56				
2) Superficie Piano Primo mq. 182,96 (con esclusione delle superfici a terrazzo)				
3) Superficie Piano sottotetto (comprensivo di balcone) mq. 195,10				
Totale superfici oggetto di intervento di ristrutturazione parziale mq. 744,62				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi della superficie che è stata oggetto di ristrutturazione parziale.				
mq. 744,62 x 1,00 = 744,62 mq. equivalenti				
<hr/>				
<b>2) VALORIZZAZIONE ( S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI PIANO SOTTOTETTO</b>				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>				
	Sup. reale lorda	38,31	1,00	38,31
1) SUPERFICIE RESIDENZIALE 38,31 mq.				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di superficie residenziale				
mq. 38,31 x 1,00 = 38,31 mq. equivalenti				
<hr/>				
<b>2) VALORIZZAZIONE ( S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI PIANO SOTTOTETTO</b>				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>				
	Sup. reale lorda	16,64	0,40	6,66
2) SUPERFICIE BALCONE 16,64 mq.				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di superficie residenziale a balcone coperto				
mq. 16,64 x 0,40 = 6,66 mq. equivalenti				

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO SOTTOTETTO**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>	Sup. reale lorda	132,45	0,40	52,98
-------------------------------	------------------	--------	------	-------

3) SUPERFICIE PORZIONI ACCESSORIE 132,45 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di  
superficie accessorie alla superficie residenziale  
mq.  $132,45 \times 0,40 = 52,98$  mq. equivalenti

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE)</b>	Sup. reale lorda	171,46	1,00	171,46
---	------------------	--------	------	--------

4) SUPERFICIE RESIDENZIALE 171,46 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di  
superficie residenziale  
mq.  $171,46 \times 1,00 = 171,46$  mq. equivalenti

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO - BALCONE**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE)</b>	Sup. reale lorda	5,17	0,40	2,07
---	------------------	------	------	------

5) SUPERFICIE RESIDENZIALE BALCONE 5,17 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di  
superficie accessoria - balcone  
mq.  $5,17 \times 0,40 = 2,07$  mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO - TERRAZZA SCOPERTA  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE  
QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA  
RISTRUTTURAZIONE)

Sup. reale lorda	176,69	0,20	35,34
------------------	--------	------	-------

6) SUPERFICIE RESIDENZIALE - TERRAZZA  
SCOPERTA 176,69 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di  
superficie accessoria - terrazza scoperta  
mq. 176,69 x 0,20 = 35,34 mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO TERRENO  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

SUPERFICI ORA LOCALI DEPOSITI E SERVIZI PER  
LE QUALI E' POSSIBILE EFFETTUARE UN CAMBIO  
DI DESTINAZIONE D'USO NELLA FUNZIONE  
RESIDENZIALE POICHE' AMMESSO DAL  
PARAMETRO URBANISTICO DI P.G.T. E  
GARANTITO DALLA CONFORMAZIONE  
DELL'EDIFICIO ESISTENTE (DISTANZA DAGLI  
EDIFICI- RAPPORTI ILLUMINOTECNICI)

VERIFICA:

SUPERFICIE DEL LOTTO: MQ. 627,60  
PARAMETRO EDIFICATORIO: 0,7 MQ/MQ  
S.L.P. RESIDENZIALE AMMESSA SUL LOTTO:  
439,32  
S.L.P. RESIDENZIALE OGGETTO DI PRATICA DI  
RISTRUTTURAZIONE 1° PIANO: 171,46 MQ.  
S.L.P. RESIDENZIALE UTILIZZABILE PER UN  
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 267,86 MQ.

Sup. reale lorda	270,00	1,00	270,00
------------------	--------	------	--------

7) SUPERFICIE 270,00 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di  
superficie accessoria per la quale è possibile effettuare  
un cambio di destinazione d'uso  
mq. 270,00 x 1,00 = 270,00 mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO TERRA - ACCESSORI  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

SUPERFICI CON FUNZIONI ACCESSORIE  
ESISTENTI

Sup. reale lorda	96,56	0,40	38,62
------------------	-------	------	-------

8) SUPERFICIE ACCESSORIE ESISTENTI 96,56 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di  
superficie accessoria esistente  
mq. 96,56 x 0,40 = 38,62 mq. equivalenti

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI**

**PIANO SEMINTERRATO - ACCESSORI**

Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

**SUPERFICI CON FUNZIONI ACCESSORIE  
ESISTENTI**

	Sup. reale lorda	120,64	0,20	24,13
9) SUPERFICIE ACCESSORIE ESISTENTI				
		120,64 mq.		

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di superficie accessoria esistente posta al piano seminterrato  
mq.  $120,64 \times 0,20 = 24,13$  mq. equivalenti

**Accessori:**

A.1. **Area di pertinenza:** L'area di pertinenza dell'immobile sviluppa una superficie complessiva di 245,83 mq.

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 CRITERI DI STIMA**

#### **INDAGINI SVOLTE**

Lo scrivente C.T.U. arch. Leopoldo Motta unitamente al Custode Avv. Luca Agostani si è recato in loco in data 29/09/2017, alla presenza dell'esecutato, ove è stato possibile visionare l'immobile, attualmente in fase di ristrutturazione, sia esternamente che internamente; di questo è stata effettuata apposita documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi.

In sede di sopralluogo sono state effettuate misurazioni con apposita strumentazione al fine di verificare la consistenza dell'immobile e sono state annotate le finiture interne ed esterne che verranno di seguito descritte. In tale sede si è provveduto a redigere il rilievo strumentale dello stato dei luoghi dell'immobile, successivamente informatizzato, al fine di confrontare lo stesso con gli elaborati allegati alla pratica edilizia comunale e stabilire lo stato di avanzamento dei lavori. In particolare sono stati confrontati gli elaborati progettuali dell'intervento di ristrutturazione, non risulta necessario ed opportuno, ai fini della perizia di stima effettuare un confronto con le schede catastali.

Inoltre è stata esaminata e verificata la documentazione tecnico amministrativa disponibile presso il municipio di Lecco relative all'immobile, ove è stato possibile reperire la documentazione relativa all'immobile di cui si allega stralcio dei titoli abilitativi depositati agli atti del comune.

Si sono inoltre effettuate le verifiche all'Ufficio del Territorio di Lecco per reperire la scheda catastale e le visure catastali.

Si è provveduto alle verifiche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico.

#### **CRITERI DI STIMA**

In sede di sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi la cui consistenza è stata resa su supporto informatico, ove è rappresentato lo stato al rustico dell'involucro esterno. Non sono state effettuate le ripartizioni interne, gli impianti e le finiture, nonché la sistemazione esterna. In sede di sopralluogo sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture. I dati relativi alle superfici si riferiscono al rilievo strumentale effettuato.

Le misure delle superfici di ciascun vano sono state ragguagliate attraverso coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione dei vani, ottenendo superfici "equivalenti".

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della destinazione d'uso e della possibilità di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso di porzioni di immobili in considerazione delle volumetrie residenziali conferite dall'ambito urbanistico e dalla verifica degli altri parametri urbanistici.

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'edificazione allo stato di rustico ha considerato la parte di ristrutturazione già effettuata sul bene ed il valore di mercato del volume esistente sul lotto in riferimento alle funzioni che possono essere realizzate (residenziale ed accessorio)

## VALORE DI MERCATO

### Quantificazione del valore della ristrutturazione effettuata

Il valore di mercato dell'immobile esistente oggetto di un intervento di parziale ristrutturazione ha considerato il costo della ristrutturazione al metro quadrato pari complessivamente ad € 1.200,00 (considerando un parametro medio); il quale può essere così suddiviso:

1- ristrutturazione strutture €/mq. 400,00

2- rifiniture ed impianti (considerando finiture ed impianti di livello medio) €/mq. 650,00

3- opere esterne €/mq 150,00

Nella fattispecie in sede di sopralluogo, effettuato in data 29.09.2017, è stato verificato che l'intervento di ristrutturazione ha interessato esclusivamente le strutture, la porzione di sopralzo e il rifacimento della copertura.

La valorizzazione dell'interventi di ristrutturazione parziale considera l'applicazione di un valore di ristrutturazione delle strutture pari ad €/mq. 400,00

### Quantificazione del valore di mercato del volume residenziale (ammesso sul lotto dal P.G.T.) e del volume delle porzioni accessorie esistenti

Il prezzo di mercato della volumetria residenziale è pari a €/mc 100,00 = €/mq. 300,00

Si è poi applicato il seguente coefficiente.

Età dell'edificio: fascia d'età tra i 41-60 anni (presunta data di ultimazione lavori - fine 1964)

Stato conservativo: buono

Tipo di edificio: medio

Coefficiente correttivo: 0,65

Coefficiente di riduzione poiché l'immobile è locato: 0,75

Il prezzo di vendita al mq. è quindi pari ad € 2.800 x 0,65 x 0,75 = €/mq 1.365,00

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di lecco,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consulente Immobiliare

Agenzie Immobiliari

Osservatorio Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Immobile in ristrutturazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>1) PORZIONE DI EDIFICIO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE</b>			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
<b>CONSISTENZA</b>			
1) Superficie Piano Terreno mq. 366,56			
2) Superficie Piano Primo mq. 182,96 (con esclusione delle superfici a terrazzo)			
3) Superficie Piano sottotetto (comprensivo di balcone) mq. 195,10			
Totale superfici oggetto di intervento di ristrutturazione parziale mq. 744,62			
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi della superficie che è stata oggetto di ristrutturazione parziale. mq. 744,62 x 1,00 = 744,62 mq. equivalenti			
<hr/>			
<b>2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI PIANO SOTTOTETTO</b>			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
<b>SUPERFICIE RESIDENZIALI</b>			
1) SUPERFICIE RESIDENZIALE 38,31 mq.			
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di superficie residenziale mq. 38,31 x 1,00 = 38,31 mq. equivalenti			
<hr/>			
<b>2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI PIANO SOTTOTETTO</b>			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
<b>SUPERFICIE RESIDENZIALI</b>			
2) SUPERFICIE BALCONE 16,64 mq.			
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di superficie residenziale a balcone coperto mq. 16,64 x 0,40 = 6,66 mq. equivalenti			

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO SOTTOTETTO**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>	52,98	€ 300,00	€ 15.894,00
-------------------------------	-------	----------	-------------

3) SUPERFICIE PORZIONI ACCESSORIE 132,45 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di  
superficie accessorie alla superficie residenziale  
mq. 132,45 x 0,40 = 52,98 mq. equivalenti

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE)</b>	171,46	€ 300,00	€ 51.438,00
---	--------	----------	-------------

4) SUPERFICIE RESIDENZIALE 171,46 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di  
superficie residenziale  
mq. 171,46 x 1,00 = 171,46 mq. equivalenti

---

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO - BALCONE**  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al  
fine di determinare le superfici equivalenti ed i  
valori commerciali

<b>SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE)</b>	2,07	€ 300,00	€ 620,40
---	------	----------	----------

5) SUPERFICIE RESIDENZIALE BALCONE 5,17 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un  
coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di  
superficie accessoria - balcone  
mq. 5,17 x 0,40 = 2,07 mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO PRIMO - TERRAZZA SCOPERTA  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

SUPERFICI CON FUNZIONI RESIDENZIALI (PER LE QUALI NELLA PRATICA EDILIZIA SI PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE)

35,34 € 300,00 € 10.601,40

6) SUPERFICIE RESIDENZIALE - TERRAZZA SCOPERTA 176,69 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di superficie accessoria - terrazza scoperta  
mq. 176,69 x 0,20 = 35,34 mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO TERRENO  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

SUPERFICI ORA LOCALI DEPOSITI E SERVIZI PER LE QUALI E' POSSIBILE EFFETTUARE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NELLA FUNZIONE RESIDENZIALE POICHE' AMMESSO DAL PARAMETRO URBANISTICO DI P.G.T. E GARANTITO DALLA CONFORMAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE (DISTANZA DAGLI EDIFICI- RAPPORTI ILLUMINOTECNICI)

VERIFICA:

SUPERFICIE DEL LOTTO: MQ. 627,60  
PARAMETRO EDIFICATORIO: 0,7 MQ/MQ  
S.L.P. RESIDENZIALE AMMESSA SUL LOTTO: 439,32  
S.L.P. RESIDENZIALE OGGETTO DI PRATICA DI RISTRUTTURAZIONE 1° PIANO: 171,46 MQ.  
S.L.P. RESIDENZIALE UTILIZZABILE PER UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: 267,86 MQ.

270,00 € 300,00 € 81.000,00

7) SUPERFICIE 270,00 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di superficie accessoria per la quale è possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso  
mq. 270,00 x 1,00 = 270,00 mq. equivalenti

2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED ESISTENTI  
PIANO TERRA - ACCESSORI  
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

SUPERFICI CON FUNZIONI ACCESSORIE ESISTENTI

38,62 € 300,00 € 11.587,20

8) SUPERFICIE ACCESSORIE ESISTENTI 96,56 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di superficie accessoria esistente  
mq. 96,56 x 0,40 = 38,62 mq. equivalenti

**2) VALORIZZAZIONE (S.L.P) PER FUNZIONI  
AMMESSE DALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA ED ESISTENTI**

**PIANO SEMINTERRATO - ACCESSORI**

Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

**SUPERFICI CON FUNZIONI ACCESSORIE  
ESISTENTI**

24,13 € 300,00 € 7.238,40

9) SUPERFICIE ACCESSORIE ESISTENTIO  
120,64 mq.

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di superficie accessoria esistente posta al piano seminterrato  
mq. 120,64 x 0,20 = 24,13 mq. equivalenti

€ 489.717,20

- Valore corpo:	€ 489.717,20
- Valore accessori (area pertinenziale):	€ 8.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 497.717,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 174.201,02

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Immobile in ristrutturazione con annesso area di pertinenza.</b>		€ 497.717,20	€ 174.201,02

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 26.130,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 148.070,87

Bellano, 24.01.2018

Il perito  
Arch. Leopoldo Giuseppe Motta