



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv Francesca DALL'OSSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2020

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 185/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **53,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In generale, e per tutti i corpi a seguire.

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un complesso immobiliare residenziale oggetto di ristrutturazione con Piano di Recupero del 2006, che non è stato completato nei termini, lasciando il fabbricato in stato di cantiere abbandonato, con parti incomplete e in rovina. Il compendio si sviluppa a corte, con una mezza porzione di due piani fuori terra, con accesso/affaccio dalla corte e servita, al piano primo, da scala esterna con ballatoio. La restante parte, affacciata sulla via Volta e sul vicolo del Navellone (dal quale si ha l'accesso carraio e pedonale) si sviluppa su tre piani fuori terra e sottotetto parzialmente abitabile, con accesso da scala comune e ascensore. Nel piano interrato sono collocati i box e le cantine.

Sono identificate, in totale, 14 unità immobiliari residenziali, di cui **9** oggetto di questa procedura; **1** unità immobiliare a deposito (corpo C) oggetto di cessione/vendita nella Convenzione Edilizia (vedi capitolo 4.1.4) e 12 autorimesse, di cui **7** oggetto di questa procedura (corpi da M a S). Una parte delle unità è accatastata come "in corso di costruzione".

Non sono state eseguite le impermeabilizzazioni e questo ha comportato la presenza di pesanti infiltrazioni che hanno compromesso l'interno di molte unità immobiliari. Inoltre sono state rimosse le lattonerie (canali e scossaline) lasciando scoperte le gronde e parte della copertura, determinando lo stato di pesante ammaloramento delle parti lignee rimaste senza protezione. Quasi tutti i serramenti sono privi dei vetri e diversamente rovinati/deformati. Gli impianti sono incompleti e inutilizzabili: andranno rimossi e nuovamente realizzati. I muri e i plafoni presentano diverse porzioni ammalorate, stante la mancata impermeabilizzazione, con probabile necessario intervento di scrostamento al vivo e nuova formazione di intonaci, salvo verifica della salubrità del supporto.

CORPO A: Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso e cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: enti comuni sub 701, vicolo del Navellone, accesso pedonale e cortile comune sub 701 CANTINA: box altra u.i. sub 711, corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 726, terrapieno
variazione prot LC0068197 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

B

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **56,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso e cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5



vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: accesso pedonale sub 701, vicolo del Navellone, altra u.i. sub 714, cortile comune sub 701 CANTINA: rampa sub 701, cantina altra u.i. sub 734, corridoio comune sub 703, rampa sub 701
variazione prot LC0068198 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

C deposito a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **91,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito al PT composto da unico locale e ripostiglio (chiamato bagno sulla scheda catastale ma senza gli scarichi)

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 84 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: via Volta, corsello comune sub 701, vano scala comune sub 705, ente comune sub 701, cortile comune sub 701, mapp 1001
variazione prot LC0068200 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

D appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **85,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, balcone e loggia oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0114218 del 17/06/2011 per diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 729, affaccio su vicolo del Navellone, altra u.i. sub 728, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 736 CANTINA: corrioio comune sub 701 su due lati, box altra u.i. sub 725, corridoio comune sub 702
variazione prot LC0068201 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

E appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **62,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e loggia oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0152829 del 14/09/2011 per frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: altra u.i. sub 728, mapp 1155, affaccio su altra u.i. sub 714, altra u.i. sub 727, enti comuni sub 706 CANTINA: terrapieno, corridoio comune sub 702, cantina altra u.i. sub 733, terrapieno
variazione prot LC0068220 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

F appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **82,56**



mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso, loggia e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 726 GRAFFATO con mapp 1001 sub 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: cortile comune sub 701, altra u.i. sub 714, mapp 1002, mapp 1001 CANTINA: corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 736, terrapieno su due lati, cantina altra u.i. sub 712
variazione prot LC0068210 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

G

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **86,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno/cottura, due camere, bagno, disimpegno, balcone e loggia, oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 727 GRAFFATO con mapp 1001 sub 706 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: affaccio su cortile comune sub 701, ente comune sub 706, altra u.i. sub 735, affaccio su altra u.i. sub 726, mapp 1002, mapp 1001 CANTINA: cantina altra u.i. sub 729, corridoio comune sub 702, box altra u.i. sub 725, box altra u.i. sub 724, terrapieno
variazione prot LC0068211 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

H

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **85,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno/cottura, due camere, due bagni, disimpegno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0152829 del 14/09/2011 per frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: affaccio su via Volta, altra u.i. sub 729, vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 CANTINA: box altra u.i. sub 721, terrapieno, cantina altra u.i. sub 726, corridoio comune sub 704
variazione prot LC0068219 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

I

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **96,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P2 e sottotetto composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano secondo; disimpegno, due camere con bagno, solaio accessibile e due terrazzi al piano sottotetto, oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione



Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO P2: altra u.i. sub 734, vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 732, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 SOTTOTETTO P3: affaccio su via Volta, altra u.i. sub 732, vano tecnico sub 705, altra u.i. sub 732, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 CANTINA: corridoio comune sub 703, cantina altra u.i. sub 728, box altra u.i. sub 718, corridoio comune sub 703
variazione prot LC0068214 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

L

appartamento (senza cantina) a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **104,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P2 e sottotetto composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano secondo; disimpegno, due camere, bagno, solaio accessibile e due terrazzi al piano sottotetto

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO P2: altra u.i. sub 733, affaccio su vicolo del Navellone, affaccio su altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 731, vano scala comune sub 705 SOTTOTETTO P3: affaccio su via Volta, vicolo del Navellone, affaccio su altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 731, vano tecnico sub 705, altra u.i. sub 731
variazione prot LC0068215 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

M

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 719, terrapieno, box altra u.i. sub 709, corsello sub 701
variazione prot LC0068193 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

N

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato, di ampia superficie ma con singolo accesso

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 708, terrapieno, box altra u.i. sub 720, corsello sub 701
variazione prot LC0068194 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

O

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 720, terrapieno, box altra u.i. sub 721, corsello sub 701
variazione prot LC0068195 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

P box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 701, corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 712, terrapieno, box altra u.i. sub 722
variazione prot LC0068196 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

Q

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 710, terrapieno, cantina altra u.i. sub 736, corridoio comune sub 704, corsello sub 701
variazione prot LC0068205 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

R

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 701, box altra u.i. sub 711, terrapieno due lati
variazione prot LC0068206 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

S

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato, di ampia superficie ma con singolo accesso

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 725, corsello sub 701, box altra u.i. sub 723, terrapieno, cantina altra u.i. sub 727
variazione prot LC0068208 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	935,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 525.516,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 446.688,60
Data della valutazione:	23/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 17/01/2020 e 07/03/2020

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:

Convenzione Edilizia in attuazione di Piano di Recupero, stipulata il 10/12/2008 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 166707/16644 di repertorio, trascritta il 08/01/2009 a Lecco ai nn. 97/79, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Immobili così identificati: C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 3 - 4 (con mapp 1001 sub 703) - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - C.T. Fg 9 mapp 1000 - Le parti concordano di modificare l'art. 5 della Convenzione del Piano di Recupero, stipulata in data 10/05/2006 con atto a firma notaio Giulio Donegana ai nn 88273/21102 di rep, trascritta il 19/05/2006 a Lecco ai nn 9509/5999. Viene prevista, anziché la cessione dell'unità immobiliare di 52,60 mq, la cessione di una parte dell'immobile corrispondente all'unità ubicata al piano terra, da destinare ad archivio comunale, corrispondente a 89,40 mq, indicando che la suddetta unità sarà ceduta completa di finiture (pavimenti, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, sanitari, serramenti) al prezzo a corpo di Euro 84.000,00 oltre IVA 10% (o quella che sarà vigente al momento della cessione) - NB: UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO CORRISPONDE ALLA U.I. mapp 1000 sub 715 (corpo C) Fermo e invariato quanto già definito con la precedente Convenzione del 10/05/2006

Convenzione Edilizia in attuazione di Piano di Recupero Vicolo Navellone, stipulata il 10/05/2006 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 88273/21102 di repertorio, trascritta il 19/05/2006 a Lecco ai nn. 9509/5999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Immobili così identificati: C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 3 - 4 (con mapp 1001 sub 703) - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - C.T. Fg 9 mapp 1000

Convengono e stipulano, in sintesi:

ART 1 Attuazione P.R. ha valore di Permesso di Costruire, ai sensi art 7 comma 9 L.R. 23/1997



ART 2 proprietà si impegna ad attuare entro il termine massimo di anni TRE le opere previste dal P.R./PdC

ART 3 aree (standard) urbanizzazione primaria è prevista la cessione gratuita, si propone la monetizzazione

ART 4 aree di urbanizzazione secondaria (standard) proprietà si impegna a monetizzare per una superficie pari a 868,86 mq un totale di Euro 67.310,58

ART 5 cessione gratuita al Comune di unità immobiliare posta al piano terra corrispondente a 52,60 mq (Articolo modificato con successiva Convenzione del 2009)

ART 6 cessione gratuita al Comune di terreno risultante dalla demolizione del volume esistente e successivo arretramento del volume di progetto sul vicolo del Navellone per realizzazione allargamento stradale, pari a 3,90 mq, con oneri e spese di frazionamento e cessione a carico della proprietà

ART 7 opere, impianti, reti e servizi di urbanizzazione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, previo collaudo dell'Ufficio LL.PP. (rimarrà a carico degli operatori e successivi aventi causa l'obbligo di intervenire sui difetti che si riscontreranno nei successivi 10 anni dal collaudo)

ART 8 parcheggi interni non sufficienti alla verifica L 122/89 e NTA, pari a 41,00 mq, da monetizzare per un totale di Euro 3.176,27

ART 9 oneri urbanizzazione primaria e secondaria per 3.278,73 mc pari a Euro 33.770,92

ART 10 oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per un volume dell'intervento pari a 3.278,73 mc, da corrispondere al rilascio del Permesso di Costruire con la tariffa vigente al momento del rilascio

ART 10 costo di costruzione da versarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire con la tariffa vigente al momento del rilascio

ART 11 modalità di pagamento: monetizzazione standard alla firma della Convenzione; oneri urbanizzazione primaria e secondaria 50% al rilascio del PdC e 50% entro 36 mesi da garantire con fidejussione; costo di costruzione al rilascio del Permesso di Costruire

ART 12 Comune si riserva ispezioni e visite di controllo in qualsiasi momento durante il corso dei lavori

ART 13 in caso di inadempienze accertate il Comune si riserva il diritto di sospendere l'esecuzione dei lavori e di procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente. Il Comune si riserva di dichiarare in danno dell'operatore la decadenza della presente Convenzione per difformità dal progetto approvato, per inottemperanza alla stipula degli atti di cessione, per violazioni alle norme della presente Convenzione

ART 14 in caso di alienazione totale o parziale degli immobili e relative opere vengono trasferiti tutti gli obblighi della presente Convenzione

ART 15 il Comune non rilascia alcuna agibilità se non quando l'operatore, o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi della presente Convenzione

ART 16 durata della Convenzione fino al rilascio dell'agibilità di cui all'art 15

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2006 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 88278/21104 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a Lecco ai nn. 9511/1836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.880.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Immobili così identificati: C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 3 - 4 (con mapp 1001 sub 703) - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - C.T. Fg 9 mapp 1000

Successiva annotazione di RESTRIZIONE DI BENI a firma notaio Francesco Brini trascritta il 31/01/2011 a Lecco ai nn 1480/322 in cui vengono SVICOLATE le seguenti unità: C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 718-719-720-725-728-729-733-734



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/09/2017 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 900/13417 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 a Lecco ai nn. 11988/1880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 251.306,50.

Importo capitale: € 125.653,25.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fg 3 mapp 1000 sub 717 e sub 735

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1892 di repertorio, trascritta il 03/10/2019 a Lecco ai nn. 13898/9988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Immobili così identificati: C.F. Fg 3 mapp 1000 sub 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 715 - 717 - 721 - 722 - 724 - 726 (con mapp 1001 sub 705) - 727 (con mapp 1001 sub 706) - 731 - 732 - 735 - 736

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, stipulata il 25/07/2011 a firma di UNEP Lecco ai nn. 1610/2011 di repertorio, trascritta il 08/08/2011 a Lecco ai nn. 12367/8353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 708 e sub 717

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:

ENTI COMUNI:

Fanno parte del compendio anche i beni comuni non censibili (BCNC) seguenti:

Sub 701 - BCNC a tutti i sub - corsello, cortile, vano scala e ascensore da S1 a PT

Sub 702 - BCNC ai sub 714-717-727-729-730-733 - corridoio cantine S1

Sub 703 - BCNC ai sub 713-7288-731-734 - corridoio cantine S1

Sub 704 - BCNC ai sub 712-716-726 - corridoio cantine S1

Sub 705 - BCNC ai sub 717-729-730-731-732-733-734 - vano scala e ascensore da PT a P2

Sub 706 - BCNC ai sub 716-727-728 - vano scala e ballatoio PT-P1

Il compendio non è abitato e non è stata ancora disposta una tabella millesimale e un Regolamento di Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 88276/21103 di repertorio, registrato il 19/05/2006 a Lecco ai nn. 4488/1T, trascritto il 19/05/2006 a Lecco ai nn. 9510/6000.

Immobili così identificati: C.F. Fg 4 mapp 1000 sub 3 - 4 (con mapp 1001 sub 703) - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - C.T. Fg 9 mapp 1000



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 22/12/1998 fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di notaio Giulio Donegana ai nn. 72683/11885 di repertorio, trascritto il 14/01/1999 a Lecco ai nn. 494/379.

Nella nota di trascrizione - Unità negoziale n 1 - immobile n 37: Catasto Terreni Fg 3 mapp 1000 (nel 2000 passa in Catasto Fabbricati)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 83/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione di palazzina residenziale con annesso seminterrato e corte interna, presentata il 20/05/2006 con il n. 3542 di protocollo, rilasciata il 21/08/2006 con il n. 5726 di protocollo.

Le opere prevedono la rivisitazione all'interno dei volumi e delle superfici già autorizzate e convenzionate con l'Amministrazione Comunale, gli spazi ad uso abitativo aumentano da 12 a 14 e modificano leggermente i prospetti di facciata

Inizio lavori in data 18/09/2006 - TITOLO EDILIZIO SCADUTO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 25 del 26/10/2011 - BURL n 9 del 26/02/2012 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo Vigente - edifici di tipo ABb

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle unità ai piani fuori terra sono state rilevate lievi difformità nella posizione dei divisori, alcune già riportate nelle planimetrie catastali (per le unità già censite con rendita) Il PIANO INTERRATO si presenta totalmente difforme, sia nella dimensione che nella distribuzione (a parte la rampa di accesso e il connettivo verticale - scala / ascensore), nello specifico: - l'ingombro dell'intero piano si estende nei tre "spigoli" del lotto oltre quanto indicato nella pratica edilizia - le cantine, autorizzate tutte nella porzione a ovest del vano scala, risultano dislocate in tre posizione diverse - le autorimesse, autorizzate come posti auto, sono tutte realizzate come box, in posizione e dimensione diversa, seppur nello stesso numero complessivo (12) - le griglie di aerazione nel solaio verso la corte sono diverse, per posizione e dimensione. L'attuale distribuzione è rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, previo rilievo dell'intero fabbricato in oggetto

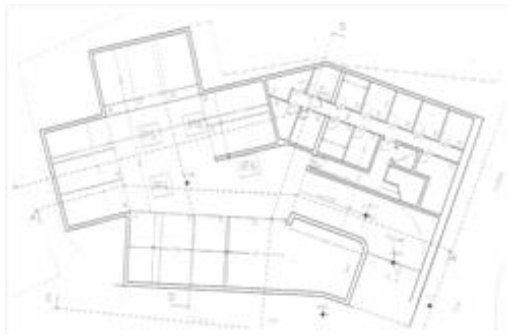
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.500,00
- valore massimo previsto da art 37 comma 4 del DPR 380/2001: €5.164,00

NB: la previsione dei costi della sanatoria andrà verificata con l'Amministrazione Comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile e alla contrattazione oggetto della successiva Convenzione.





AUTORIZZATO



REALIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **53,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In generale, e per tutti i corpi a seguire.

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un complesso immobiliare residenziale oggetto di ristrutturazione con Piano di Recupero del 2006, che non è stato completato nei termini, lasciando il fabbricato in stato di cantiere abbandonato, con parti incomplete e in rovina. Il compendio si sviluppa a corte, con una mezza porzione di due piani fuori terra, con accesso/affaccio dalla corte e servita, al piano primo, da scala esterna con ballatoio. La restante parte, affacciata sulla via Volta e sul vicolo del Navellone (dal quale si ha l'accesso carraio e pedonale) si sviluppa su tre piani fuori terra e sottotetto parzialmente abitabile, con accesso da scala comune e ascensore. Nel piano interrato sono collocati i box e le cantine.

Sono identificate, in totale, 14 unità immobiliari residenziali, di cui **9** oggetto di questa procedura; **1** unità immobiliare a deposito (corpo C) oggetto di cessione/vendita nella Convenzione Edilizia (vedi capitolo 4.1.4) e 12 autorimesse, di cui **7** oggetto di questa procedura (corpi da M a S). Una parte delle unità è accatastata come "in corso di costruzione".

Non sono state eseguite le impermeabilizzazioni e questo ha comportato la presenza di pesanti infiltrazioni che hanno compromesso l'interno di molte unità immobiliari. Inoltre sono state rimosse le lattonerie (canali e scossaline) lasciando scoperte le gronde e parte della copertura, determinando lo stato di pesante ammaloramento delle parti lignee rimaste senza protezione. Quasi tutti i serramenti sono privi dei vetri e diversamente rovinati/deformati. Gli impianti sono incompleti e inutilizzabili: andranno rimossi e nuovamente realizzati. I muri e i plafoni presentano diverse porzioni ammalorate, stante la mancata impermeabilizzazione, con probabile necessario intervento di scrostamento al vivo e nuova formazione di intonaci, salvo verifica della salubrità del supporto.

CORPO A: Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso e cantina al piano interrato

Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 1000 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: enti comuni sub 701, vicolo del Navellone, accesso pedonale e cortile comune sub 701 CANTINA: box altra u.i. sub 711, corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 726, terrapieno
variazione prot LC0068197 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



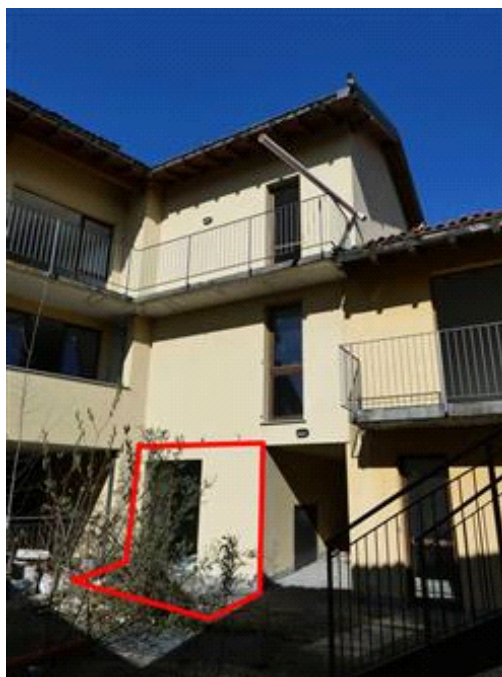
INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



VISTA DAL VICOLO DEL NAVELLONE



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In generale, e per tutti i corpi a seguire.

Edificio realizzato con murature esterne in mattoni, con leggero isolamento "a cappotto" (circa 6 cm dove misurabile), strutture con tipologia a travi e pilastri, solai in latero-cemento e lastre prefabbricate per la copertura del piano interrato. L'intervento di ristrutturazione prevedeva il mantenimento della struttura esistente ma la muratura verso la via Volta è stata realizzata a nuovo (con autorizzazione dell'Ente pubblico) e molto probabilmente anche parti interne sono state demolite e ricostruite, comunque rispettando la sagoma e gli ingombri esistenti (quanto meno da una verifica a campione delle misure del fabbricato). I serramenti sono in legno ma quasi tutti senza vetri, rovinati e parzialmente deformati, da rimuovere e realizzare a nuovo. Gli scuri sono persiane in legno, montate sui prospetti verso le pubbliche vie a accatastati all'interno delle unità immobiliari per i prospetti interni. A vista sono in discrete condizioni e probabilmente quasi tutti utilizzabili per il completamento delle opere. Gli ingressi dal cortile avvengono dai serramenti vetrati mentre per le unità servite dal vano scala / ascensore comune ci sono delle porte blindate, alle quali vanno comunque sostituiti il pannello e il blocco serratura/maniglia. Mancano tutte le porte interne.

I divisori interni sono in laterizio intonacato ma andrà verificata la salubrità per quelle porzioni che hanno subito deterioramenti per infiltrazioni di acqua.

La copertura in legno va verificata nelle porzioni che sono rimaste scoperte dalle lattonerie e le gronde andranno probabilmente tutte sostituite. Il manto è in tegole di marsigliesi, in buono stato. L'interno della copertura in legno non presenta particolari situazioni di ammaloramento.

La scala interna è in cemento armato con gradini rivestiti in pietra naturale, in buone condizioni, mentre i parapetti in ferro sono da trattare per la ruggine e verniciare.

Il piano interrato, TOTALMENTE DIFFORME DALLA PRATICA EDILIZIA, è realizzato con le pareti perimetrali in calcestruzzo armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, tramezzi interni in prismi di cls e porte della cantine e delle autorimesse in lamiera di acciaio zincato. A parte la presenza di vegetazione infestante nei bordi delle griglie di aerazione, si presenta in condizioni generali buone. Da verificare lo smaltimento delle acque stante la presenza di bagnato nel pavimento del disimpegno comune.

La rampa di accesso, non proprio agevole, è ai limiti della pendenza ammessa e con larghezza, nel tratto finale, inferiore ai 350 cm. Nello spazio laterale della rampa sono presenti le batterie di contatori per l'energia elettrica e le staffe per la posa dei contatori del gas.

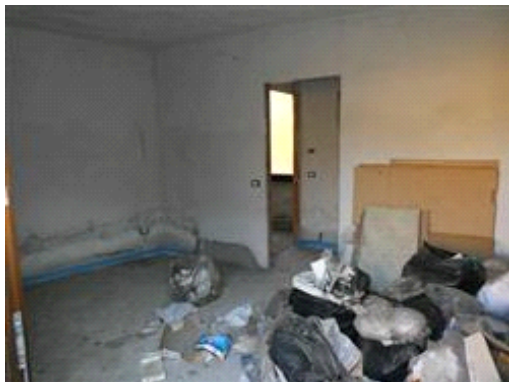
Gli impianti, elettrici, termici (previsti con pavimento radiante) e idrico-sanitari, sono tutti da rimuovere (dove presenti) e ripristinare, salvo verifica puntuale per mantenere le tubazioni elettriche, dove presenti. Sembrano invece idonei i sistemi di scarico ed esalazione dei bagni e delle cucine, salvo verifica puntuale.

Gli appartamenti hanno altezza interna di 270 cm, i locali al piano interrato di 240 cm mentre i due sottotetti hanno altezza media di 240 cm. Le unità con solaio in legno a vista hanno comunque altezza



media interna maggiore o uguale a 270 cm.

CORPO A: Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia ma coerente con la scheda catastale. Le aperture che affacciano sul vicolo del Navellone sono diverse per dimensione rispetto alla pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al sottofondo per la posa della finitura ma impianto radiante sottostante probabilmente non utilizzabile quindi da rimuovere interamente.



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 PT sub 712	50,70	x	100 %	=	50,70
area esclusiva PT sub 712	5,00	x	25 %	=	1,25
cantina PS1 sub 712	8,30	x	20 %	=	1,66
Totale:	64,00				53,61



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
h = 2,40 mt.



CANTINA - PS1

PIANO TERRA
h = 2,70 mt.



APPARTAMENTO - PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2019 - B2 centro edificato (in leggera crescita rispetto agli anni precedenti, stabili da 2015)

Abitazioni civili = 1.000/1.300 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2019 (stabili rispetto agli anni precedenti)

Edifici nuovi = 1.900/2.100 €/mq

Lo stato di conservazione attuale richiede una serie di interventi preliminari di rimozione delle parti ammalorate e inutilizzabili (sottofondi, impianti, serramenti, parti lignee rimaste esposte alle intemperie, etc) oltre a una generale bonifica delle pareti, dei plafoni, delle strutture (scrostare al vivo e verificare salubrità del supporto, rimuovere vegetazione infestante, etc) per poi procedere alle opere di completamento e finitura. Il valore dei singoli corpi tiene conto di un maggior o minor intervento specifico, mediando su tutti i corpi fuori terra i costi generali sull'intero compendio.

Si sono poi considerati dei costi generali di spese tecniche e accessori, l'utile d'impresa, gli oneri finanziari, mentre non si sono considerati oneri di urbanizzazione per il completamento delle opere, considerando che la necessaria Convenzione da sottoscrivere con il Comune porta in "bonus" il locale deposito (corpo C) che deve essere ceduto all'Amministrazione, avendo quest'ultima manifestato, alla data odierna, il rinnovato interesse a prendere possesso di quello spazio.

Il piano finanziario è stato impostato con dei valori di vendita, a fine intervento, tra i 1.900 e i 2.100 €/mq (diversificati tra le singole unità in funzione di esposizione, dimensione, posizione di piano)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,61	x	500,00	=	26.805,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.805,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.805,00
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **56,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso e cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: accesso pedonale sub 701, vicolo del Navellone, altra u.i. sub 714, cortile comune sub 701 CANTINA: rampa sub 701, cantina altra u.i. sub 734, corridoio comune sub 703, rampa sub 701
variazione prot LC0068198 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:

scarso



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia ma coerente con la scheda catastale. Le aperture che affacciano sul vicolo del Navellone sono diverse per dimensione e numero rispetto alla pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al finito (piastrelle ceramica) con diversi punti di umidità di risalita nei muri perimetrali e impianti da verificare.

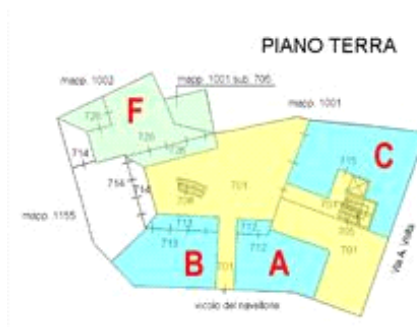


CONSISTENZA:

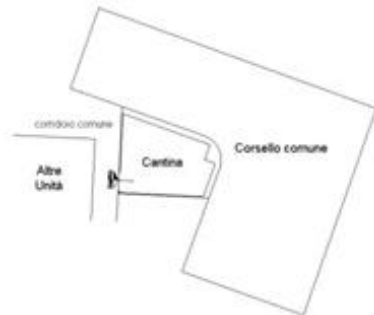
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT sub 713	53,00	x	100 %	=	53,00
area esclusiva PT sub 713	9,90	x	10 %	=	0,99
cantina PS1 sub 713	10,40	x	20 %	=	2,08
Totale:	73,30				56,07

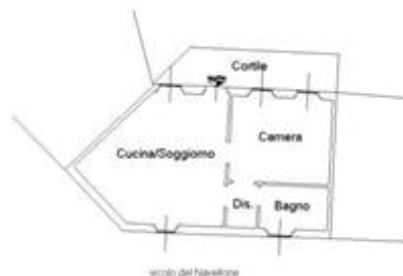


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
h = 2,40 mt.

CANTINA - PS1

PIANO TERRA

PIANO TERRA
h = 2,70 mt.

APPARTAMENTO - PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,07	x	550,00	=	30.838,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.838,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.838,50
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

deposito a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **91,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

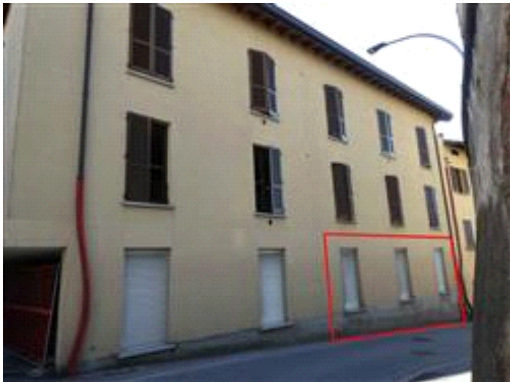
Deposito al PT composto da unico locale e ripostiglio (chiamato bagno sulla scheda catastale ma senza gli scarichi)

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 84 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento



Coerenze: da nord in senso orario: via Volta, corsello comune sub 701, vano scala comune sub 705, ente comune sub 701, cortile comune sub 701, mapp 1001
 variazione prot LC0068200 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DA VIA VOLTA



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione diversa dalla pratica edilizia ma riportato nella seconda Convenzione sottoscritta con il Comune. Rispetto a quest'ultima, comunque, c'è una diversa posizione dell'ingresso dallo spazio comune. Manca tutta la parte impiantistica e il solaio è al rustico





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
deposito PT sub 715	91,70	x	100 %	=	91,70
Totale:	91,70				91,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Questa unità immobiliare sarà oggetto di trattativa con l'Amministrazione Comunale che ha identificato in questo spazio la collocazione del proprio archivio. Alla data odierna resta l'interesse e confermata la necessità, da parte dell'A.C. di acquisire questo spazio.

Per la quantificazione del suo valore si considera lo stato attuale di finitura. Sarà oggetto di contrattazione con l'A.C. la realizzazione delle opere necessarie per dare finito l'immobile con la destinazione richiesta (archivio) rispetto a quanto dovuto con l'attuazione del Piano di Recupero (standard), considerato che nella precedente Convenzione (scaduta e che dovrà essere oggetto di nuova rinegoziazione) veniva dato un valore economico, che il Comune avrebbe corrisposto (Euro 84.000), per ottenere la maggior superficie e gli adeguamenti necessari alla destinazione specifica



richiesta (sovraccarico solaio, impianti protezione attiva e passiva ai fini antincendio)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,70 x 550,00 = 50.435,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.435,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.435,00

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **85,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, balcone e loggia oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0114218 del 17/06/2011 per diversa distribuzione degli spazi interni

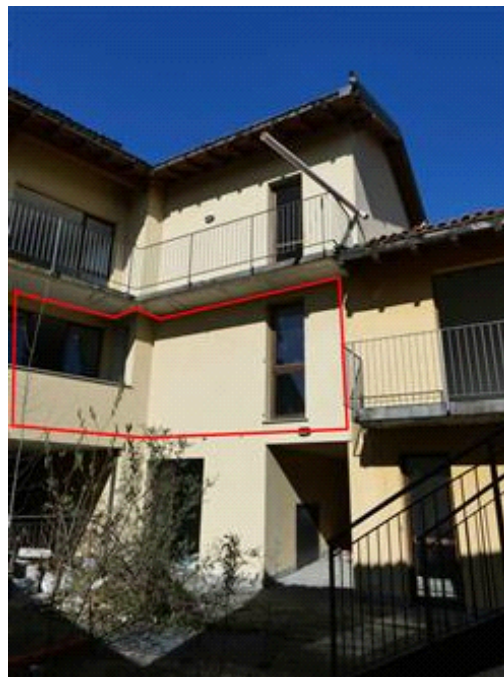
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 729, affaccio su vicolo del Navellone, altra u.i. sub 728, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 736 CANTINA: corrioio comune sub 701 su due lati, box altra u.i. sub 725, corridoio comune sub 702

variazione prot LC0068201 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)





VISTA DA VICOLO DEL NAVELLONE



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna lievemente difforme dalla pratica edilizia ma coerente con la scheda catastale. Le aperture, sia verso il cortile che verso il vicolo del Navellone, sono diverse per dimensione e numero rispetto alla pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al finito (piastrelle ceramica e camere



con parquet). La mancanza dei vetri ha consentito il deterioramento delle finiture, rovinando il pavimento in legno e ammalorando diverse parti delle pareti e dei plafoni. Impianti da verificare.

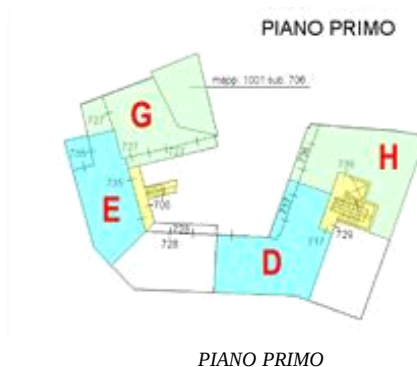


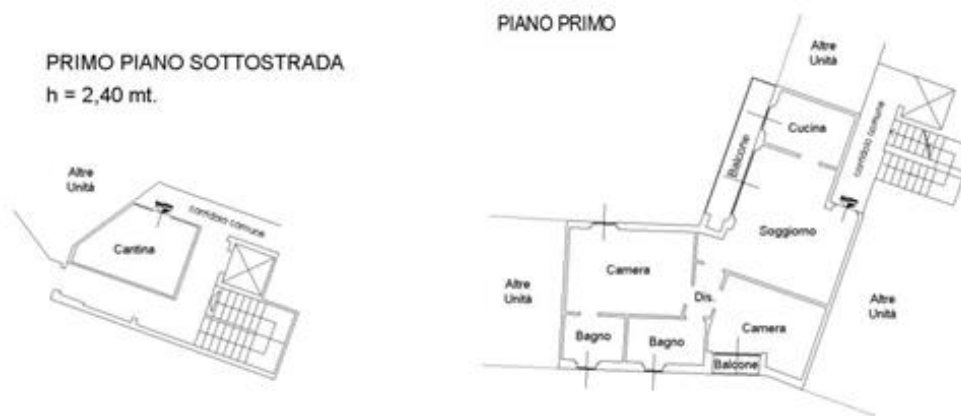
CONSISTENZA:

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 sub 717	81,60	x	100 %	=	81,60
balcone P1 sub 717	5,60	x	25 %	=	1,40
loggia P1 sub717	1,40	x	25 %	=	0,35
cantina PS1 sub 717	11,70	x	20 %	=	2,34
Totale:	100,30				85,69





CANTINA - PS1

APPARTAMENTO - P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,69	x	550,00	=	47.129,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.129,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.129,50
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO E

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **62,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P1 composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e loggia oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0152829 del 14/09/2011 per frazionamento e fusione



Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: altra u.i. sub 728, mapp 1155, affaccio su altra u.i. sub 714, altra u.i. sub 727, enti comuni sub 706 CANTINA: terrapieno, corridoio comune sub 702, cantina altra u.i. sub 733, terrapieno
variazione prot LC0068220 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

scarso



luminosità:

mediocre



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

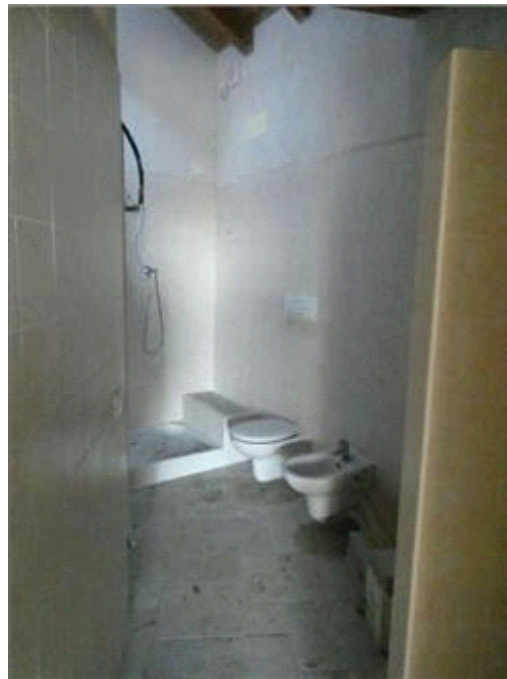
pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia ma coerente con la scheda catastale. Il locale cucina è stato realizzato prendendolo dall'adiacente sub 727. L'apertura verso la loggia è più grande e sono presenti dei lucernari in copertura non inseriti nella pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al finito (piastrelle ceramica e camera con parquet). Sono presenti anche i sanitari e i vetri sui serramenti che hanno preservato meglio le condizioni interne dell'alloggio.





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 sub 735	57,80	x	100 %	=	57,80
loggia P1 sub735	7,20	x	35 %	=	2,52
cantina PS1 sub 735	12,90	x	20 %	=	2,58
Totale:	77,90				62,90



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
h = 2,40 mt.



CANTINA - PS1



APPARTAMENTO - PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A, parametrato al livello di finitura e condizione dell'unità in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,90 x 550,00 = **34.595,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.595,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.595,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **82,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al PT composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno, con porzione di lastricato antistante l'ingresso, loggia e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 726 GRAFFATO con mapp 1001 sub 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: cortile comune sub 701, altra u.i. sub



714, mapp 1002, mapp 1001 CANTINA: corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 736, terrapieno su due lati, cantina altra u.i. sub 712
variazione prot LC0068210 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

scarso



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

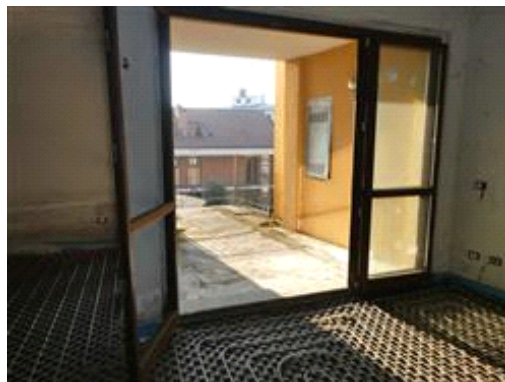
pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia. La loggia in lato sud chiude l'angolo del fabbricato mentre la profondità del locale camera verso l'edificio adiacente risulta minore. A terra è stato posato il pannello preformato del pavimento radiante, con parte delle tubazioni, totalmente rovinato e inutilizzabile. Le pareti e i plafoni hanno sofferto meno l'esposizione alle intemperie ma presentano comunque parziali ammaloramenti al piede dei muri.



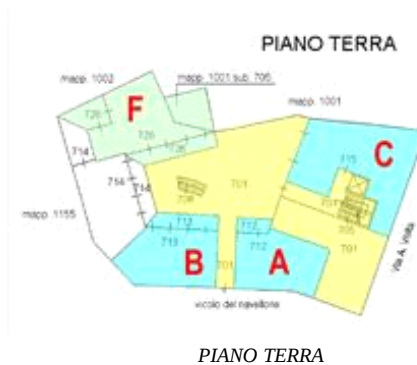


CONSISTENZA:

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 PT sub 726 con mapp 1001/705	73,40	x	100 %	=	73,40
area esclusiva PT sub 726 con mapp 1001/705	13,20	x	25 %	=	3,30
loggia PT sub 726	11,20	x	35 %	=	3,92
cantina PS1 sub 726	10,50	x	20 %	=	2,10
Totale:	108,30				82,72





APPARTAMENTO - PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A, parametrato al livello di finitura e condizione dell'unità in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,72	x	500,00	=	41.360,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.360,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 41.360,00
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **86,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al P1 composto da soggiorno/cottura, due camere, bagno, disimpegno, balcone e loggia, oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

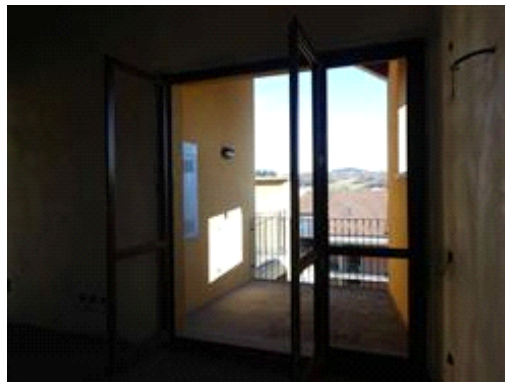
- foglio 3 particella 1000 sub. 727 GRAFFATO con mapp 1001 sub 706 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: affaccio su cortile comune sub 701, ente comune sub 706, altra u.i. sub 735, affaccio su altra u.i. sub 726, mapp 1002, mapp 1001 CANTINA: cantina altra u.i. sub 729, corridoio comune sub 702, box altra u.i. sub 725, box altra u.i. sub 724, terrapieno



variazione prot LC0068211 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DALLA CORTE INTERNA



LOGGIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia. Una porzione del soggiorno è stata ceduta all'unità adiacente (corpo E sub 735). Il soffitto è in legno a vista. Manca tutta la parte impiantistica e il solaio è al rustico. Le pareti non presentano grosse problematiche di ammaloramenti.





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 sub 727 con mapp 1001/706	79,50	x	100 %	=	79,50
loggia P1 sub727 con mapp 1001/706	7,60	x	35 %	=	2,66
balcone P1 sub727 con mapp 1001/706	9,60	x	25 %	=	2,40
cantina PS1 sub 727	11,90	x	20 %	=	2,38
Totale:	108,60				86,94





APPARTAMENTO - P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BLA BLA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,94	x	550,00	=	47.817,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.817,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.817,00
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO H

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **85,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al P1 composto da soggiorno/cottura, due camere, due bagni, disimpegno e balcone, oltre cantina al piano interrato

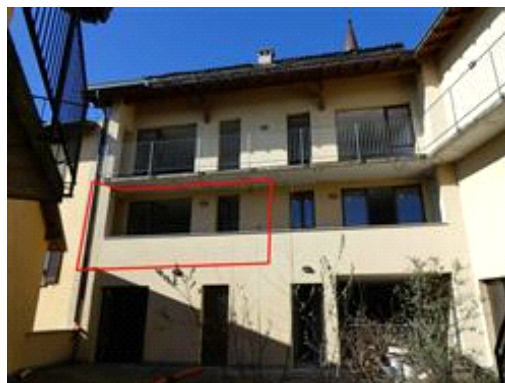
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da variazione prot LC0152829 del 14/09/2011 per frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: affaccio su via Volta, altra u.i. sub 729, vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 CANTINA: box altra u.i. sub 721, terrapieno, cantina altra u.i. sub 726, corridoio comune sub 704
variazione prot LC0068219 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)





VISTA DA VIA VOLTA



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

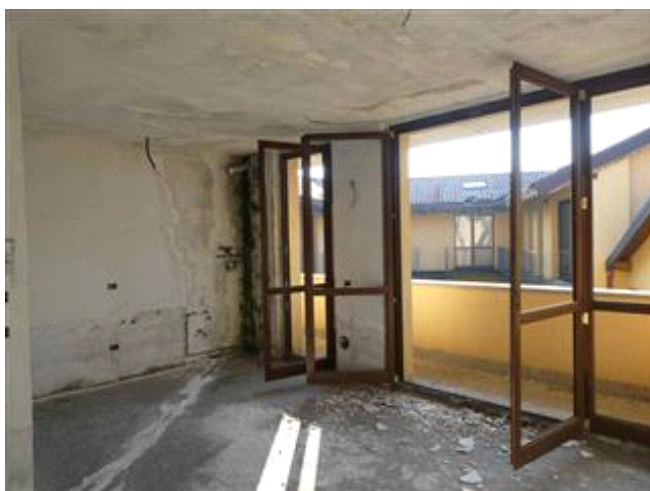
servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna difforme dalla pratica edilizia. Manca il divisorio della cucina e la nicchia in soggiorno è stata lasciata esterna al balcone. Pesanti ammaloramenti per umidità sia sulle pareti perimetrali e sui plafoni verso il cortile. Pavimento realizzato fino al sottofondo per la posa della finitura. Impianti da verificare.





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 sub 736	82,50	x	100 %	=	82,50
balcone P1 sub 736	6,80	x	25 %	=	1,70
cantina PS1 sub 736	7,90	x	20 %	=	1,58
Totale:	97,20				85,78

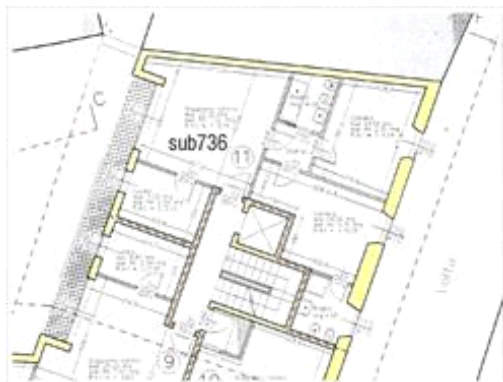


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO





APPARTAMENTO - P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A, parametrato al livello di finitura e condizione dell'unità in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,78	x	500,00	=	42.890,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.890,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.890,00
---	---------------------

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO I

appartamento e cantina a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **96,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P2 e sottotetto composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano secondo; disimpegno, due camere con bagno, solaio accessibile e due terrazzi al piano sottotetto, oltre cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO P2: altra u.i. sub 734, vano scala comune sub 705, altra u.i. sub 732, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 SOTTOTETTO P3: affaccio su via Volta, altra u.i. sub 732, vano tecnico sub 705, altra u.i. sub



732, affaccio su cortile comune sub 701, mapp 1001 CANTINA; corridoio comune sub 703, cantina altra u.i. sub 728, box altra u.i. sub 718, corridoio comune sub 703
variazione prot LC0068214 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna lievemente difforme dalla pratica edilizia. Accesso da punto diverso del corridoio comune e le nicchie negli angoli sono state lasciate esterne al balcone. Pesanti ammaloramenti per umidità sia sulle pareti perimetrali e sui plafoni verso il cortile. Le aperture sul balcone sono diverse per dimensione e numero rispetto alla pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al sottofondo per la posa della finitura. Impianti da verificare.





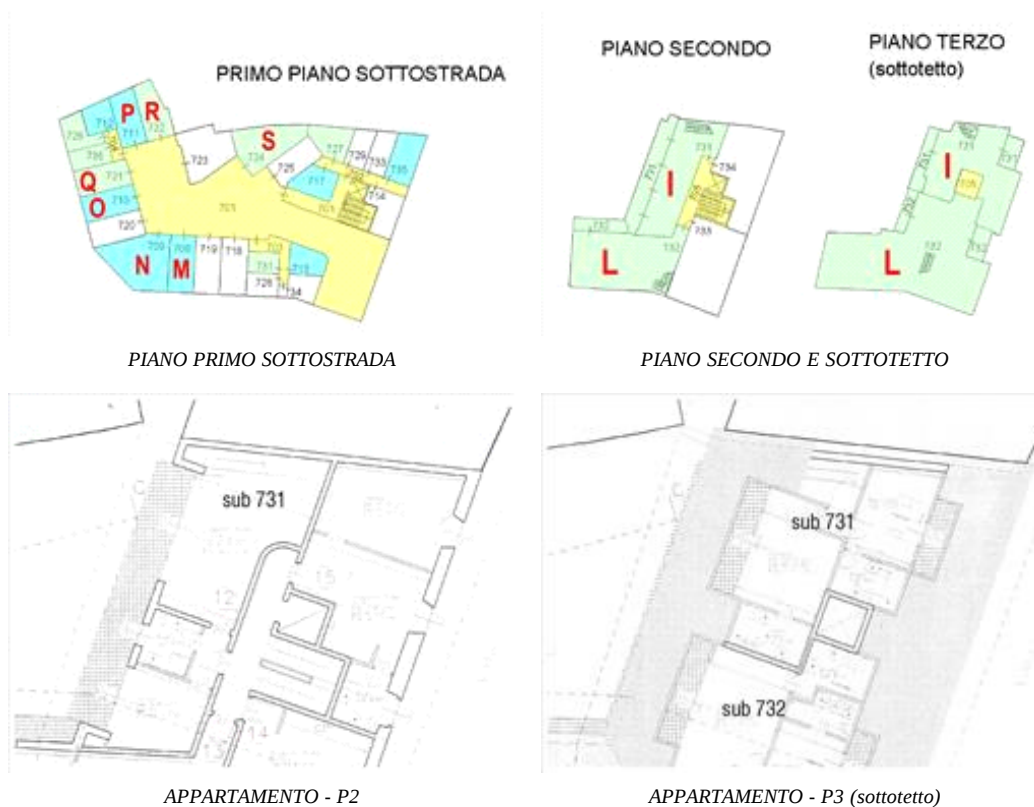
CONSISTENZA:

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 P2 sub 731	51,80	x	100 %	=	51,80
balcone P2 sub 731	17,40	x	25 %	=	4,35
appartamento P3 (sottotetto) sub 731	46,80	x	75 %	=	35,10
balconi pozzo P3 (sottotetto) sub 731	7,80	x	25 %	=	1,95
solaio P3 (sottotetto) Hm 150 sub 731	15,40	x	15 %	=	2,31
cantina PS1 sub 731	7,10	x	20 %	=	1,42
Totale:	146,30				96,93



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A, parametrato al livello di finitura e condizione dell'unità in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,93 x 500,00 = **48.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.465,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.465,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO L



appartamento (senza cantina) a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **104,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

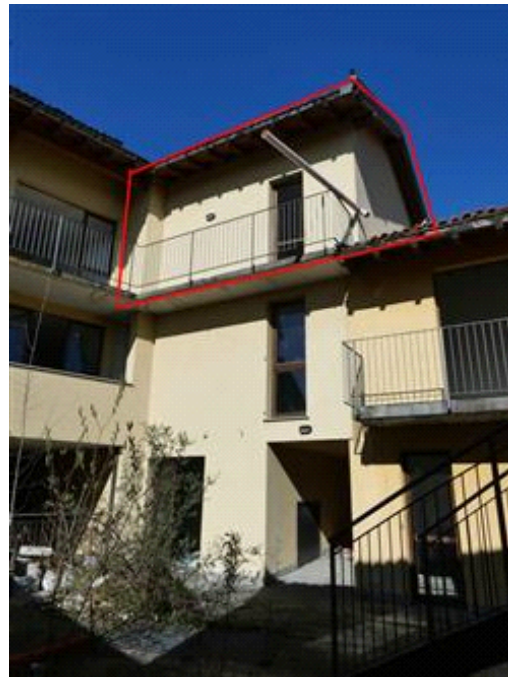
Appartamento al P2 e sottotetto composto da soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano secondo; disimpegno, due camere, bagno, solaio accessibile e due terrazzi al piano sottotetto

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO P2: altra u.i. sub 733, affaccio su vicolo del Navellone, affaccio su altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 731, vano scala comune sub 705 SOTTOTETTO P3: affaccio su via Volta, vicolo del Navellone, affaccio su altra u.i. sub 717, affaccio su cortile comune sub 701, altra u.i. sub 731, vano tecnico sub 705, altra u.i. sub 731
variazione prot LC0068215 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



VISTA DA VICOLO DEL NAVALLONE



VISTA DALLA CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna lievemente difforme dalla pratica edilizia. Pesanti ammaloramenti per umidità sia sulle pareti perimetrali e sui plafoni verso il cortile. Nel sottotetto infiltrazioni dai voltini dei serramenti senza gronda. Le aperture sul balcone sono diverse per posizione e al piano sottotetto c'è una finestra in più rispetto alla pratica edilizia. Pavimento realizzato fino al sottofondo per la posa della finitura. Impianti da verificare.



CONSISTENZA:

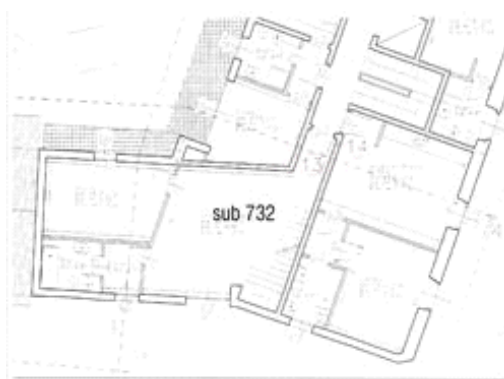
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

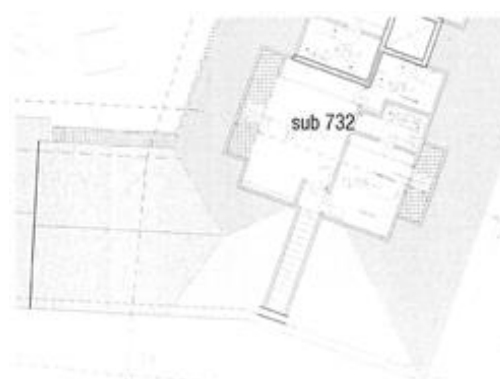
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P2 sub 732	63,40	x	100 %	=	63,40



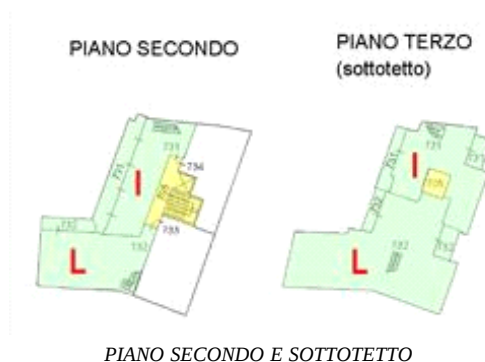
balcone P2 sub 732	5,40	x	25 %	=	1,35
appartamento P3 (sottotetto) sub 732	43,40	x	75 %	=	32,55
balconi pozzo P3 (sottotetto) sub 732	7,60	x	25 %	=	1,90
solaio P3 (sottotetto) sub 732	36,60	x	15 %	=	5,49
Totale:	156,40				104,69



APPARTAMENTO - P2



APPARTAMENTO - P3 (sottotetto)



PIANO SECONDO E SOTTOTETTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo A, parametrato al livello di finitura e condizione dell'unità in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,69 x 500,00 = **52.345,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.345,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 52.345,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

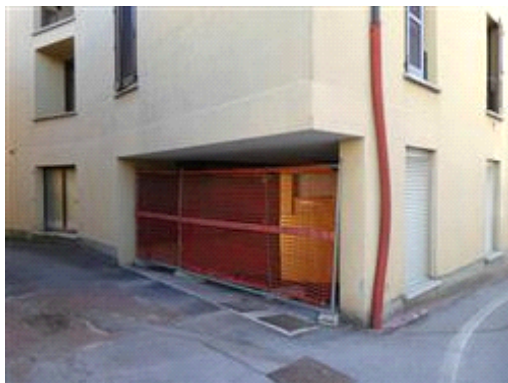
DI CUI AL PUNTO M

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 719, terrapieno, box altra u.i. sub 709, corsello sub 701
variazione prot LC0068193 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)



ACCESSO PIANO INTERRATO



RAMPA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato



BOX - PS1

CONSISTENZA:

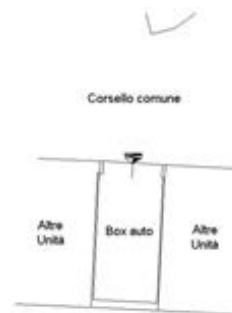
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 708	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



BOX SINGOLO - PS1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



- Banca dati OMI 2019 - B2 centro edificato (in leggera crescita rispetto agli anni precedenti, stabili dal 2015)

Box = 800/1.050 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2019 (stabili rispetto agli anni precedenti)

Box a corpo = 15.000/20.000 €/cad

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO N

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato, di ampia superficie ma con singolo accesso

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 708, terrapieno, box altra u.i. sub 720, corsello sub 701
variazione prot LC0068194 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media 

scuola elementare

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

scarso 



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato



CONSISTENZA:

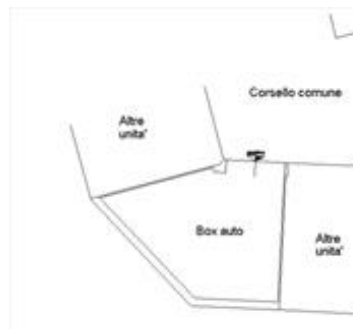
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 709	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO O

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 720, terrapieno, box altra u.i. sub 721, corsello sub 701
variazione prot LC0068195 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato

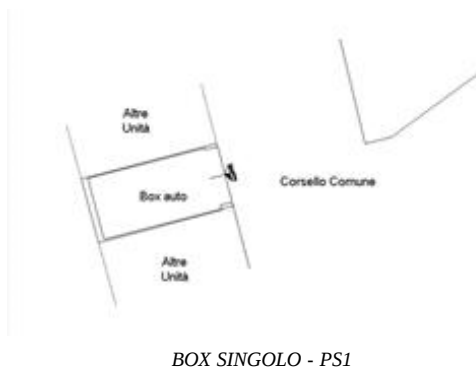


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 710	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.500,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 12.500,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO P

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0128522 del 04/08/2010 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 701, corridoio comune sub 704, cantina altra u.i. sub 712, terrapieno, box altra u.i. sub 722
variazione prot LC0068196 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 711	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 13.500,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO Q

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 710, terrapieno, cantina altra u.i. sub 736, corridoio comune sub 704, corsello sub 701
variazione prot LC0068205 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media 

scuola elementare

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 721	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.500,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 12.500,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO R

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: corsello sub 701, box altra u.i. sub 711, terrapieno due lati
variazione prot LC0068206 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 722	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 13.500,00**

BENI IN BULCIAGO VICOLO DEL NAVELLONE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO S

box singolo a BULCIAGO vicolo del Navellone 2, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo (H240) al piano interrato, di ampia superficie ma con singolo accesso

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1000 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: vicolo del Navellone 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0210294 del 16/12/2010 per divisione
Coerenze: da nord in senso orario: box altra u.i. sub 725, corsello sub 701, box altra u.i. sub 723, terrapieno, cantina altra u.i. sub 727
variazione prot LC0068208 del 31/05/2013 per bonifica identificativo catastale (da Fg 4 a Fg 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

al di sopra della media 

scuola elementare

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in battuto di cemento, divisori in prisme di cls lisciate, pareti perimetrali in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate tipo predalles con porta basculante in lamiera di acciaio zincato



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo PS1 sub 724	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa riferimento a quanto descritto per il corpo M

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 20.000,00

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 Bulciago, 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

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 cantina	53,61	0,00	26.805,00	26.805,00
B	appartamento e cantina	56,07	0,00	30.838,50	30.838,50
C	deposito	91,70	0,00	50.435,00	50.435,00
D	appartamento e cantina	85,69	0,00	47.129,50	47.129,50
E	appartamento e cantina	62,90	0,00	34.595,00	34.595,00
F	appartamento e cantina	82,72	0,00	41.360,00	41.360,00
G	appartamento e cantina	86,94	0,00	47.817,00	47.817,00
H	appartamento e cantina	85,78	0,00	42.890,00	42.890,00
	appartamento				



I	e cantina	96,93	0,00	48.465,00	48.465,00
L	appartamento	104,69	0,00	52.345,00	52.345,00
M	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
N	box singolo	31,00	0,00	25.000,00	25.000,00
O	box singolo	14,00	0,00	12.500,00	12.500,00
P	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
Q	box singolo	14,00	0,00	12.500,00	12.500,00
R	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
S	box singolo	24,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				533.180,00 €	533.180,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur composto da diverse unità immobiliari il grado di finitura e la necessità di intervenire a diversi e pesanti livelli di finitura, compreso anche parziali rimozioni e ricostruzioni di quanto eseguito, rendono i beni pignorati commerciabili solo nell'insieme, per un operatore che possa intervenire sull'intero compendio, con già la difficile presenza di alcune unità (allo stesso pessimo livello di conservazione) che risultano di proprietà di terzi (quasi tutti dello stesso soggetto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.664,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 525.516,00**

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: **€. 78.827,40**

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: **€. 446.688,60**

data 23/03/2020

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO

