



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. ALBERTO CATTANEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2

telefono: 3391206590

email: m.sprea80@libero.it

PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** ubicato a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **91,10** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di unità immobiliare ubicata al primo piano di fabbricato di antica costruzione, assimilabile alla tipologia edilizia della "casa a corte".

Secondo la rappresentazione grafica dell'attuale planimetria catastale e la descrizione riportata nell'atto di provenienza, l'unità immobiliare risulterebbe essere costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.

L'altezza interna dei locali varia da 240 cm a 280 cm e l'accesso avviene attraverso la loggia identificata al subalterno 702.

L'intero edificio è composto da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 60, subalterno 703 (graffato particella 1108, subalterno 703), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 21, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: prospetto su particella 2852, particella 1107, particella 1108 subalterno 702, prospetto su particella 1102, prospetto su particella 2852.

**B**

**Sottotetto non abitabile** ubicato a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **79,60** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di due locali non abitabili posti al secondo piano (sottotetto) dello stesso fabbricato descritto alla precedente lettera A.

L'altezza interna dell'unità immobiliare, riferita all'intradosso della copertura (perline in legno), varia da circa 35 cm a circa 275 cm.

L'accesso al bene avviene attraverso un ballatoio in legno ad uso comune, raggiungibile tramite una scala, anch'essa in legno, con partenza dalla sottostante loggia di cui al subalterno 702.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 60, subalterno 704 (graffato particella 1108, subalterno 704), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 112,48 euro, indirizzo catastale: via

Luigi Cadorna 21, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: prospetto su particella 2852, particella 1107, ballatoio e vano scala comune alla particella 1102, prospetto su particella 1108 subalterno 702, prospetto su particella 1102, prospetto su particella 2852.



**Loggia** ubicata a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **6,60** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di spazio coperto situato al primo piano del fabbricato descritto in precedenza, attraverso il quale è consentito l'accesso diretto all'appartamento di cui alla lettera A e indiretto (tramite scala e ballatoio in legno) al sottotetto identificato alla lettera B, oltre che alla confinante unità immobiliare di proprietà di terzi (particella 1107).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 1108, subalterno 702, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 34,09 euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 21, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: particella 1108 subalterno 703, particella 1107, vano scala comune, prospetto su particella 1102, particella 1108 subalterno 703.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.929,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.939,65</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate dai Debitori.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

## **DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 07/04/2014 a firma di notaio Gianluca Zanini ai nn. 1212/844 di repertorio, iscritta il 23/04/2014 a Lecco ai nn. 4564/622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 210.000 euro.

Importo capitale: 105.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 26/05/2023 emesso dal Tribunale di Lecco - UNEP ai nn. 1202 di repertorio, trascritto il 27/06/2023 a Lecco ai nn. 9625/7286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Riferito agli immobili descritti alle lettere A e B.

**Pignoramento** emesso dal Tribunale di Lecco e notificato il 11/04/2024, trascritto il 15/05/2024 a Lecco ai nn. 7217/5701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Riferito all'immobile descritto alla lettera C.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il territorio del comune di Robbiate è interamente sottoposto a vincolo paesistico ambientale apposto con D.M. 31/07/69.

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

Per quanto concerne il cospicuo elenco dei precedenti proprietari dei beni e le rispettive provenienze, si rimanda alla lettura della certificazione notarile redatta dal notaio Maria Landolfo e riferita

alla presente procedura esecutiva.

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

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

dal 07/04/2014, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 07/04/2014 a firma di notaio Gianluca Zanini ai nn. 1211/843 di repertorio, trascritto il 28/04/2014 a Lecco ai nn. 4705/3636, 4706/3637, 4707/3638.

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

dal 07/04/2014, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 07/04/2014 a firma di notaio Gianluca Zanini ai nn. 1211/843 di repertorio, trascritto il 28/04/2014 a Lecco ai nn. 4705/3636, 4706/3637, 4707/3638.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Come riferito dai funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale, le ricerche condotte sulla base degli identificativi catastali, oltre che dei nominativi degli attuali e precedenti proprietari, non hanno evidenziato la presenza di alcuna pratica edilizia inerente le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2012, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 14/03/2012.

L'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima ricade nella zona definita "vecchio nucleo" e potrebbe essere sottoposto ad un intervento diretto di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni riportate all'art. 59 del documento "Regole generali per l'edificazione nel territorio comunale" del Piano delle Regole.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Normativa di riferimento: DPR 380/2001, d.lgs. 222/2016, d.lgs. 42/2004.

Non potendo disporre di alcun titolo edilizio autorizzativo, trattandosi di immobile di antica costruzione si ritiene applicabile quanto definito all'art. 9 -bis, comma 1-bis del DPR 380/2001: "*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*".

Dal confronto tra lo stato di fatto del subalterno 703 (appartamento) e la planimetria catastale di

primo impianto (anno 1980), si rilevano difformità inerenti la distribuzione dei locali, l'altezza interna dei vani e la presenza di una finestra non rappresentata graficamente (camera da letto principale).

Per quanto riguarda la distribuzione dei locali, si notano le seguenti incongruenze:

- il tavolato rappresentato tra disimpegno e soggiorno non è presente e l'unico vano da essi derivante viene utilizzato indistintamente sia in qualità di camera da letto, che come soggiorno-pranzo;
- l'accesso alla cucina non è fisicamente distinto rispetto al vano sopracitato;
- in corrispondenza della camera da letto principale è presente un tavolato in cartongesso, tramite cui è stato ottenuto un disimpegno in grado di collegare i vari locali dell'abitazione;
- la camera da letto secondaria viene utilizzata prevalentemente in qualità di guardaroba.

Come riferito verbalmente dai funzionari dell'U.T. comunale, la richiesta di regolarizzazione edilizia sarebbe subordinata ai seguenti controlli:

a) verifica delle prescrizioni dettate dal vigente Regolamento Locale di Igiene con particolare riferimento all'altezza interna dei vani, ai requisiti di aero-illuminazione naturale e ai volumi minimi ammissibili per i singoli locali;

b) esecuzione di indagini materiche e relativa asseverazione tramite cui il professionista, incaricato dall'istituzionario della pratica, attesti che la porzione di fabbricato in cui sono localizzati il bagno e l'antibagno (c.d. "*superfetazione edilizia*") sia stata realizzata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, con specifico riferimento all'art. 31 ("*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.*").

Relativamente alle prescrizioni di cui alla lettera a), si evidenziano le seguenti problematiche:

- l'attuale altezza interna del vano soggiorno-pranzo-camera da letto (255 cm), della cucina (255 cm) e della camera da letto principale (260 cm), risultano essere inferiori al valore minimo richiesto per gli "spazi di abitazione" (270 cm), ma si presume che tale valore possa essere raggiunto in caso di rimozione dell'esistente controsoffitto in cartongesso;
- il vano soggiorno-pranzo-camera da letto e l'adiacente cucina dispongono di n. 2 finestre, le cui dimensioni non sono però sufficienti a garantire il rispetto dei requisiti di aero-illuminazione naturale, motivo per il quale occorrerebbe realizzare almeno n. 2 nuove aperture di dimensioni pari alle esistenti, ovvero in linea con quanto indicato all'art. 59 del documento "Regole generali per l'edificazione nel territorio comunale" ("*E' consentito il coordinamento delle dimensioni e degli allineamenti delle finestre preesistenti e l'apertura di nuove finestre così coordinate dimensionalmente, nei casi di necessità di rispetto dei rapporti aeroilluminanti*");
- la camera da letto principale non possiede i requisiti di aero-illuminazione naturale e la camera da letto secondaria sviluppa un volume inferiore al minimo ammissibile, pertanto tali locali andrebbero declassati a semplici "spazi di servizio"; in alternativa, si suggerisce la chiusura della finestra della camera da letto principale (non rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto) e la redistribuzione degli spazi interni della zona notte, al fine di ottenere un'unica camera da letto avente superficie utile non superiore a 12,9 mq (valore massimo realizzabile, in rapporto alle dimensioni della finestra esistente) e un vano accessorio, da destinare a ripostiglio o guardaroba.

La formazione delle nuove finestrate è subordinata al preventivo ottenimento della rispettiva *Autorizzazione Paesaggistica*, successivamente alla quale dovrà essere depositata la pratica edilizia *S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)* tramite cui l'istituzionario dovrà indicare sia le opere già realizzate, e quindi soggette a sanzione pecuniaria, sia quelle da realizzarsi ai fini di consentire il rispetto dei requisiti dettati dal Regolamento Locale di Igiene.

Per quanto concerne il subalterno 704 (sottotetto), dal confronto tra lo stato di fatto e la prima rappresentazione catastale disponibile (anno 2014) si denota la presenza di una finestra da tetto non riportata nell'elaborato grafico, relativamente alla quale se ne consiglia la rimozione e il contestuale ripristino della corrispondente porzione del manto di copertura.

Inoltre, al fine di identificare univocamente l'unità immobiliare secondo il profilo urbanistico-edilizio, sarebbe opportuno che la rappresentazione grafica del sottotetto venisse riportata negli stessi elaborati da allegarsi alla S.C.I.A. citata in precedenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- valutazione di massima delle spese inerenti l'esecuzione degli interventi suggeriti (rimozione del controsoffitto e apertura n. 2 finestre; chiusura finestra della camera da letto e redistribuzione locali della zona notte; chiusura finestra da tetto e ripristino del manto di copertura): €12.000,00
- spese professionali per la redazione della pratica paesaggistica e della pratica edilizia (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €2.000,00
- sanzione pecuniaria minima, soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia di cui al precedente paragrafo, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento di entrambe le planimetrie catastali (pratiche DOCFA), allo scopo di allineare le rispettive rappresentazioni grafiche alla documentazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

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

BENI IN ROBBIATE VIA LUIGI CADORNA 21

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** ubicato a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **91,10** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di unità immobiliare ubicata al primo piano di fabbricato di antica costruzione, assimilabile alla tipologia edilizia della "casa a corte".

Secondo la rappresentazione grafica dell'attuale planimetria catastale e la descrizione riportata nell'atto di provenienza, l'unità immobiliare risulterebbe essere costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.

L'altezza interna dei locali varia da 240 cm a 280 cm e l'accesso avviene attraverso la loggia identificata al subalterno 702.

L'intero edificio è composto da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 60, subalterno 703 (graffato particella 1108, subalterno 703), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 21, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: prospetto su particella 2852, particella 1107, particella 1108 subalterno 702, prospetto su particella 1102, prospetto su particella 2852.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalle città di Lecco e Monza, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, fiume Adda, parco di Monza, Prealpi lombarde.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 650 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente, telaio realizzato in legno e vetro semplice; la finestra della camera da letto principale è costituita da telaio in pvc e vetrocamera. al di sotto della media

*infissi interni:* presenza di porte interne a libro, a battente e a scomparsa. nella media

*pareti esterne:* di tipo misto, costituite da sassi in pietra naturale e mattoni pieni. al di sotto della media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. nella media

*plafoni:* presenza di abbassamenti in cartongesso in tutti i locali dell'appartamento, ad eccezione del bagno e dell'antibagno, i cui plafoni sono realizzati con intonaco a base di calce e cemento. nella media

*portone di ingresso:* porta di ingresso in legno con inserti vetrati, non blindata. al di sotto della media

*protezioni infissi esterni:* persiane in legno in corrispondenza di tutti i serramenti esterni, ad eccezione della finestra del bagno (avvolgibile in legno). al di sotto della media

*rivestimento esterno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento. nella media

*rivestimento interno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica (h 200 cm) ed elementi decorativi in pietra ricostruita; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica (h 175 cm). nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato. Si segnala l'assenza di diverse placche elettriche. nella media

*fognatura:* tubazioni posate sottotraccia con recapito in pozzo di raccolta comune, il cui svuotamento e pulizia sono effettuati periodicamente da ditta qualificata, su richiesta dei proprietari dell'intero fabbricato. al di sotto della media

*gas:* impianto di adduzione con tubazioni a vista in cucina (piano cottura e caldaia) e in corrispondenza della facciata esterna; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato. nella media

*idrico:* tubazioni posate sottotraccia. nella media

*termico:* impianto autonomo costituito da caldaia a nella media

gas metano installata in cucina, termostato e radiatori in ghisa. Si segnala la presenza di un camino a focolare aperto in muratura e di una stufa a pellet, entrambi non funzionanti.

Delle Strutture:

*copertura*: a falde inclinate, con struttura portante in legno.

nella media

*scale esterne*: scala di accesso alla loggia del primo piano, costituita da due rampe parallele.

al di sotto della media

*strutture verticali*: costituite da murature (perimetrali e di spina) portanti, in sassi di pietra naturale e mattoni pieni.

al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:



[343,06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97071-000022/14 registrata in data 03/03/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano (soggiorno-pranzo-camera da letto e cucina)	47,60	x	100 %	=	47,60
camera da letto principale	13,80	x	100 %	=	13,80
camera da letto secondaria	11,30	x	100 %	=	11,30
bagno	7,70	x	100 %	=	7,70
disimpegno-antibagno	10,70	x	100 %	=	10,70
<b>Totale:</b>	<b>91,10</b>				<b>91,10</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Robbiate - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Robbiate - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: bilocale in corte

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: bilocale in corte - ristrutturato a nuovo

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: trilocale in corte - ristrutturato (2010)

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 826,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- incidenza delle pareti perimetrali e di spina nel calcolo della superficie commerciale e altezza interna dei locali;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,10	x	650,00	=	<b>59.215,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 59.215,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 59.215,00</b>
---	---------------------

BENI IN ROBBIATE VIA LUIGI CADORNA 21

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO B

**Sottotetto non abitabile** ubicato a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **79,60** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di due locali non abitabili posti al secondo piano (sottotetto) dello stesso fabbricato descritto alla precedente lettera A.

L'altezza interna dell'unità immobiliare, riferita all'intradosso della copertura (perline in legno), varia da circa 35 cm a circa 275 cm.

L'accesso al bene avviene attraverso un ballatoio in legno ad uso comune, raggiungibile tramite una scala, anch'essa in legno, con partenza dalla sottostante loggia di cui al subalterno 702.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 60, subalterno 704 (graffato particella 1108, subalterno 704), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 112,48 euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 21, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: prospetto su particella 2852, particella 1107, ballatoio e vano scala comune alla particella 1102, prospetto su particella 1108 subalterno 702, prospetto su particella 1102, prospetto su particella 2852.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalle città di Lecco e Monza, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, fiume Adda, parco di Monza, Prealpi lombarde.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 650 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* di tipo misto, costituite da sassi in pietra naturale e mattoni pieni.al di sotto della media *infissi esterni:* finestre tipo oblò a battente, composte da telaio in ferro e vetro semplice, oltre a finestra da tetto costituita da telaio in legno e vetrocamera.nella media *manto di copertura:* realizzato con tegole in laterizio, tipo portoghesi.nella media *pavimentazione interna:* pavimento in laminato.nella media *plafoni:* perline in legno, a vista.nella media *portone di ingresso:* porta di accesso in legno, con inserti vetrati.mediocre *rivestimento interno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento.nella media *rivestimento esterno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento.nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costituite da murature (perimetrali e di spina) portanti, in sassi di pietra naturale e mattoni pieni.al di sotto della media *copertura:* a falde inclinate, con struttura portante in legno.nella media *scaie esterne:* a rampa unica, in legno.scarso 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato. Si segnala l'assenza di diverse placche elettriche.nella media 

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
sottotetto non abitabile	79,60	x	100 %	=	79,60
<b>Totale:</b>	<b>79,60</b>				<b>79,60</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: magazzini - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Robbiate - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: magazzini - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Robbiate - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 480,00 pari a 480,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- incidenza delle pareti perimetrali e di spina nel calcolo della superficie commerciale, difficoltà di accesso al bene e altezza interna del sottotetto;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,60 x 150,00 = **11.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.940,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.940,00**

BENI IN ROBBIATE VIA LUIGI CADORNA 21

## LOGGIA

### DI CUI AL PUNTO C

**Loggia** ubicata a Robbiate (LC) via Luigi Cadorna 21, avente superficie commerciale pari a **6,60** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di spazio coperto situato al primo piano del fabbricato descritto in precedenza, attraverso il quale è consentito l'accesso diretto all'appartamento di cui alla lettera A e indiretto (tramite scala e ballatoio in legno) al sottotetto identificato alla lettera B, oltre che alla confinante unità immobiliare di proprietà di terzi (particella 1107).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 5, particella 1108, subalterno 702, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 34,09 euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna 21, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".
- Coerenze secondo l'elaborato planimetrico cronologicamente più recente, da nord e in senso orario: particella 1108 subalterno 703, particella 1107, vano scala comune, prospetto su particella 1102, particella 1108 subalterno 703.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalle città di Lecco e Monza, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, fiume Adda, parco di Monza, Prealpi lombarde.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media

biblioteca

nella media

campo da calcio

nella media

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

spazi verde

nella media

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km

nella media

autobus distante 650 m

nella media

ferrovia distante 1,6 km

nella media

tangenziale distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata con mattonelle in cotto, verosimilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
loggia	22,00	x	30 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>6,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato considerato in qualità di spazio accessorio, a servizio dell'unità immobiliare ad uso abitativo (subalterno 703).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,60 x 650,00 = **4.290,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.290,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.290,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale

confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria

dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

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	91,10	0,00	59.215,00	59.215,00
B	sottotetto non abitabile	79,60	0,00	11.940,00	11.940,00
C	loggia	6,60	0,00	4.290,00	4.290,00
				<b>75.445,00 €</b>	<b>75.445,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.929,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.989,35**

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: **€. 50.939,65**

data 30/08/2024

il tecnico incaricato

ING. MASSIMO SPREAFICO