



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**ELISA CIMOLAI**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**DOTT. EDMONDO TOTA**

CUSTODE:

**AVV. RAFFAELE MATTANA**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. DANIELA MAURI**

CF:MRADNL69R68F133M

con studio in MISSAGLIA (LC) P.TTA LE MIMOSE 5

telefono: 0399200523

email: [daniela@architetti-magnimauri.it](mailto:daniela@architetti-magnimauri.it)

PEC: [daniela.mauri@archiworldpec.it](mailto:daniela.mauri@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LOMAGNA Via Giuseppe Verdi 3/A, della superficie commerciale di **119,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A pochi passi dai principali servizi e dal centro, appartamento quadrilocale, dotato di tripla esposizione, posto al piano secondo (terzo fuori terra) del complesso residenziale denominato "F.lli Nava" edificato nel 1971.

All'appartamento sono annessi un ripostiglio e un'autorimessa posti al piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato principale e alle sue aree di pertinenza comuni avviene direttamente dalla via Verdi attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale.

L'accesso all'autorimessa avviene anch'esso direttamente dalla via Verdi attraverso un secondo cancello carraio.

All'interno del fabbricato sono presenti due vani scala: il vano scala comune che conduce all'appartamento e al ripostiglio è quello situato sul prospetto nord. L'accesso avviene da una porta d'ingresso in ferro e vetro.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento, tramite porta blindata, dà accesso ad un ampio corridoio comunicante direttamente con la cucina e il soggiorno con sfogo sul balcone esposto a sud. Nella zona notte vi sono la camera matrimoniale, con sfogo direttamente su un secondo balcone, altre due camere di ampie dimensioni ed il bagno con antibagno, dotato anch'esso di portafinestra di accesso al balcone.

**L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione interna nel 2014, consistente in:**

- sostituzione serramenti e installazione di zanzariere;
- sostituzione porte interne;
- rifacimento completo del bagno;
- sostituzione pavimentazioni;
- demolizione porzione di tavolato tra il disimpegno d'ingresso e il soggiorno con formazione di un'apertura ad arco;
- realizzazione impianto di aria condizionata con unità esterna e split;
- installazione di tende da sole esterne.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1297 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 335, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confini da nord in senso orario dell'appartamento al piano secondo: affaccio su area comune al mappale 1297 su tre lati, appartamento di terzi, vano scala comune. confini da nord in senso orario del ripostiglio al piano seminterrato: area comune al mappale 1297, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale totale: 127 mq; totale escluse le aree scoperte: 123 mq.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**A.1** box singolo.

**Identificazione catastale:**

- foglio 7 particella 1297 sub. 30 (catasto fabbricati), partita 335, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: Confini da nord in senso orario: corridoio comune, area esterna comune al mappale 1297 su due lati, autorimessa di altra proprietà.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,78 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 187.954,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.158,60</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e famiglia.

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 02/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2051 di repertorio, trascritto il 19/01/2022 a Lecco ai nn. 587/406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

Pignoramento, stipulato il 25/03/2022 a firma di Unep c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1014 di repertorio, trascritto il 16/05/2022 a Lecco ai nn. 7767/5448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 3.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 6.764,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>62,5</b>
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio "F.lli Nava", nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, è amministrato dal Rag. Andrea Zuccalli con ufficio in Via Milano n°7 Lomagna (LC) - Tel.039/5300625 - Email: andrezuccalli@tiscali.it

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2013), con atto stipulato il 26/07/2013 a firma di Notaio Dottoressa Raffaella Achilli ai nn. 104/64 di repertorio, registrato il 29/07/2013 a Milano 4 ai nn. 15670 serie 1T, trascritto il 31/07/2013 a Lecco ai nn. 9155/6733

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

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

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/10/2001 fino al 26/07/2013), con dichiarazione di successione presentata il 16/09/2002 a firma di Ufficio del Registro DPLC UT Merate ai nn. 12 vol.134/2 di repertorio, trascritto il 23/07/2013 a Lecco ai nn. 8648/6368.

Accettazione tacita di eredità avvenuta in data 26/07/2013 con atto del Notaio Dottoressa Raffaella Achilli rep. n.104/64, trascritta a Lecco in data 31/07/2013 ai nn.9156/6734.

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

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

Licenza edilizia N. **18/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una casa di abitazione plurifamiliare, presentata il 25/11/1969 con il n. 3071 di protocollo, rilasciata il 22/06/1970 con il n. 18/1970 di protocollo, agibilità del 23/12/1971.

- approvazione del progetto, per quanto concerne la centrale termica, da parte del Comando Provinciale di Como dei Vigili del Fuoco, in data 04/09/1970 al n.2940 Fasc. 1306/Prog;

- inizio lavori in data 25/06/1970;

- fine lavori in data 20/11/1971;

- richiesta del permesso di abitabilità presentata in data 26/11/1971

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 59 del 27/11/2017 e pubblicato sul BURL n°15 del 11/04/2018.

L'immobile ricade in zona residenziale semi intensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 17.2 delle norme tecniche del Piano delle Regole (vedere allegati).

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona non vincolata paesaggisticamente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

**Si specifica che, a fronte del rilievo effettuato in loco dell'unità immobiliare pignorata, sono state riscontrate alcune difformità nella sagoma in pianta e nell'altezza dell'intero edificio condominiale che potrebbero comportare un conseguente aumento della volumetria complessiva dell'edificio stesso.**

**Per quantificare con precisione la consistenza di tali difformità e per stabilire la sanabilità o meno delle stesse, andrebbero svolti approfonditi e dettagliati rilievi dell'intero complesso e, successivamente, effettuate diverse verifiche e calcoli oltre a colloqui e confronti con il Tecnico Comunale.**

**La sottoscritta non può, nella presente relazione peritale, esprimersi in merito alla sanabilità o meno dell'intero edificio in quanto tali operazioni risultano molto dispendiose in termini di tempo e costi ed esulano dall'attuale incarico affidatomi.**

**Si precisa comunque a tal proposito che, in base alle normative attualmente vigenti in materia art.34-bis del DPR 380/2001, l'edificio non sarebbe da sanare se venisse dimostrato che le difformità alla sagoma, all'altezza e alla volumetria dell'edificio, fossero contenute nelle tolleranze costruttive entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.**

**Qualora tali difformità superassero il 2% andrebbe presentata sanatoria complessiva con modalità e costi da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale e il costo totale andrà suddiviso fra tutte le unità immobiliari.**

Oltre alle difformità dell'intero edificio condominiale sopra elencate, con riferimento esclusivamente all'appartamento al piano secondo, al ripostiglio e all'autorimessa al piano seminterrato, beni oggetto di pignoramento, rispetto agli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n.18/1970, sono state riscontrate, durante il sopralluogo, le seguenti difformità:

- diversa disposizione di alcuni tavolati interni all'appartamento;
- altezza interna dell'appartamento di 285 cm. anziché 290 cm;
- diverse dimensioni e di posizione delle finestre e portefinestre dell'appartamento;
- diversa dimensione del locale ripostiglio al piano seminterrato, con conseguente diversa disposizione dei ripostigli adiacenti di altre proprietà e del disimpegno comune;
- diversa conformazione della finestra interna al locale ripostiglio al piano seminterrato;
- presenza di una finestra non autorizzata nel locale autorimessa;
- altezza interna dell'autorimessa di 230 cm. anziché 240 cm.

Nell'ipotesi in cui, successivamente alle sopra indicate verifiche sull'intero edificio, venisse dimostrato che le difformità alla sagoma, all'altezza e alla volumetria dell'edificio dovessero rientrare nelle tolleranze costruttive del 2% di cui all'art.34-bis del DPR 380/2001, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento potrà essere regolarizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria, previa verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lomagna, in merito alla necessità o meno di presentare la sanatoria globale dei prospetti dell'intero edificio in quanto tra le difformità vi sono anche le aperture

esterne.

In tal caso andrebbe coinvolto l'amministratore di condominio e gli altri condomini e ricalcolato il costo sotto esposto per la redazione della pratica, da suddividere poi in millesimi di proprietà.

Costi dell'ipotetica regolarizzazione **esclusivamente** dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (esclusa sanatoria globale dei prospetti dell'intero edificio):

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare, predisposizione pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria (valore indicativo considerata la notevole consistenza dell'immobile nel suo insieme): €3.000,00
- Sanzione pecuniaria per Permesso di Costruire in Sanatoria (importo minimo): €516,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo (indicativo): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa disposizione di alcuni tavolati interni all'appartamento;
- altezza interna dell'appartamento di 285 cm. anziché 300 cm;
- diverse dimensioni e di posizione delle finestre e portefinestre dell'appartamento;
- diversa conformazione della finestra interna al locale ripostiglio al piano seminterrato;
- presenza di una finestra nel locale autorimessa;
- altezza interna del piano seminterrato di 230 cm. anziché 250 cm;
- assenza del numero civico nelle visure sia del sub.5 che del sub.30.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per variazione delle schede catastali con contestuale modifica toponomastica per indicazione del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Docfa per variazione scheda catastale e modifica toponomastica (indicativo): €1.000,00
- Diritti catastali: €150,00
- Rilievo parti comuni e redazione elaborato planimetrico (indicativo): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si evidenzia che l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale è attualmente sprovvisto di elaborato planimetrico. Considerato che nel momento in cui si provvederà ad aggiornare le schede catastali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia sarà obbligatorio inserire nel docfa anche l'elaborato planimetrico, andrà realizzato un rilievo delle parti comuni dell'edificio per poter redigere l'elaborato planimetrico stesso.

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

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

BENI IN LOMAGNA VIA GIUSEPPE VERDI 3/A

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LOMAGNA Via Giuseppe Verdi 3/A, della superficie commerciale di **119,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A pochi passi dai principali servizi e dal centro, appartamento quadrilocale, dotato di tripla esposizione, posto al piano secondo (terzo fuori terra) del complesso residenziale denominato "F.lli Nava" edificato nel 1971.

All'appartamento sono annessi un ripostiglio e un'autorimessa posti al piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato principale e alle sue aree di pertinenza comuni avviene direttamente dalla via Verdi attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale.

L'accesso all'autorimessa avviene anch'esso direttamente dalla via Verdi attraverso un secondo cancello carraio.

All'interno del fabbricato sono presenti due vani scala: il vano scala comune che conduce all'appartamento e al ripostiglio è quello situato sul prospetto nord. L'accesso avviene da una porta d'ingresso in ferro e vetro.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento, tramite porta blindata, dà accesso ad un ampio corridoio comunicante direttamente con la cucina e il soggiorno con sfogo sul balcone esposto a sud. Nella zona notte vi sono la camera matrimoniale, con sfogo direttamente su un secondo balcone, altre due camere di ampie dimensioni ed il bagno con antibagno, dotato anch'esso di portafinestra di accesso al balcone.

**L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione interna nel 2014**, consistente in:

- sostituzione serramenti e installazione di zanzariere;
- sostituzione porte interne;
- rifacimento completo del bagno;
- sostituzione pavimentazioni;
- demolizione porzione di tavolato tra il disimpegno d'ingresso e il soggiorno con formazione di un'apertura ad arco;
- realizzazione impianto di aria condizionata con unità esterna e split;
- installazione di tende da sole esterne.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1297 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 335, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confini da nord in senso orario dell'appartamento al piano secondo: affaccio su area comune al mappale 1297 su tre lati, appartamento di terzi, vano scala comune. confini da nord in senso orario del ripostiglio al piano seminterrato: area comune al mappale 1297, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale totale: 127 mq; totale escluse le aree scoperte: 123 mq.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,70 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A pochi passi dai principali servizi e dal centro appartamento quadrilocale, dotato di tripla esposizione, posto al piano secondo (terzo fuori terra) del complesso residenziale denominato "F.lli Nava" edificato nel 1971.

All'appartamento sono annessi un ripostiglio e un'autorimessa posti al piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato principale e alle sue aree di pertinenza comuni avviene direttamente dalla via Verdi attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale.

L'accesso all'autorimessa avviene anch'esso direttamente dalla via Verdi attraverso un secondo cancello carraio.

All'interno del fabbricato sono presenti due vani scala: il vano scala comune che conduce all'appartamento e al ripostiglio è quello situato sul prospetto nord. L'accesso avviene da una porta d'ingresso in ferro e vetro.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento, tramite porta blindata, dà accesso ad un ampio corridoio comunicante direttamente con la cucina e il soggiorno con sfogo sul balcone esposto a sud. Nella zona notte vi sono la camera matrimoniale, con sfogo direttamente su un secondo balcone, altre due camere di ampie dimensioni ed il bagno con antibagno, dotato anch'esso di portafinestra di accesso al balcone.

**L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione interna nel 2014**, consistente in:

- sostituzione serramenti e installazione di zanzariere;
- sostituzione porte interne;
- rifacimento completo del bagno;
- sostituzione pavimentazioni;
- demolizione porzione di tavolato tra il disimpegno d'ingresso e il soggiorno con formazione di un'apertura ad arco;
- realizzazione impianto di aria condizionata con unità esterna e split;
- installazione di tende da sole esterne.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> pedonale ad un'anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	mediocre	
<i>cancello:</i> carraio di accesso alle autorimesse a due ante a battente realizzato in ferro con apertura motorizzata. E' inoltre presente un secondo cancello carraio in ferro a due ante a battente con apertura manuale in prossimità del cancello pedonale.	al di sotto della media	
<i>infissi esterni:</i> serramenti con ante a battente realizzati in pvc con doppi vetri e differente colorazione tra interno ed esterno (bianco internamente e simil legno esternamente). Le finestre e portefinestre sono provviste di cornici e davanzali in cemento mentre le soglie delle portefinestre sono piastrellate in gres.	eccellente	
<i>infissi interni:</i> porte interne a battente in legno tamburato	eccellente	
<i>pareti esterne:</i> finiture di facciate in intonaco tipo "plasticone" tinteggiato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> pavimentazioni	nella media	

dell'accesso pedonale comune al piano terra in pietra tipo porfido posata ad "opus incertum"

*pavimentazione esterna:* pavimentazioni dell'accesso carraio e corsello comune al piano seminterrato in asfalto.

nella media 

*pavimentazione esterna:* pavimentazioni dei balconi in piastrelle in gres.

buono 

*pavimentazione interna:* pavimentazione dell'appartamento in piastrelle in monocottura.

buono 

*portone di ingresso:* porta di ingresso al vano scala comune ad un'anta a battente realizzato in ferro e vetro, con apertura elettrica.

nella media 

*portone di ingresso:* portoncino d'ingresso all'appartamento blindato ad un'anta a battente.

al di sopra della media 

*portone di ingresso:* basculante di accesso all'autorimessa con apertura manuale realizzato in lamiera verniciata.

al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

buono 

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica

buono 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle in monocottura

buono 

*pavimentazione interna:* pavimentazione dell'autorimessa realizzata in piastrelle di grès.

nella media 

*scale:* vano scala comune con rivestimento in pietra. con parapetti in ferro e corrimani in legno

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico:* tradizionale; conformità: non rilevabile

nella media 

*condizionamento:* aria condizionata con alimentazione elettrica. Unità esterna presente su un balcone e ancorata alla facciata con diffusori tipo split interni; conformità: non rilevabile

nella media 

*elettrico:* sottotraccia; conformità: non rilevabile

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano; conformità: non rilevabile. Gas metano ad uso privato presente esclusivamente in cucina per cottura cibi.

nella media 

*idrico:* sottotraccia; conformità: non rilevabile

nella media 

*termico:* centralizzato con alimentazione da caldaia condominiale, i caloriferi sono in alluminio con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; conformità: non rilevabile

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[328,06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97044-000056/13 registrata in data 22/07/2013

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
Appartamento piano secondo	112,00	x	100 %	=	112,00
Balconi	12,60	x	30 %	=	3,78
Ripostiglio al piano seminterrato	8,00	x	50 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>132,60</b>				<b>119,78</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1297 sub. 30 (catasto fabbricati), partita 335, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Confini da nord in senso orario: corridoio comune, area esterna comune al mappale 1297 su due lati, autorimessa di altra proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	19,00	x	50 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>9,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rughetto Isabella

Descrizione: Bilocale con cantina in palazzina senza ascensore del 2004 + box doppio ad euro 18.000,00

Indirizzo: Via Dante Alighieri 7, Lomagna

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie: 4  
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.911,76 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 29/09/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa  
 Descrizione: Trilocale con cantina all'interno di una palazzina del 1967 + box singolo ad euro 12.000,00  
 Indirizzo: Via Dante Alighieri 7, Lomagna  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,78	x	1.500,00	=	<b>179.670,00</b>
Valore superficie accessori:	9,50	x	1.500,00	=	<b>14.250,00</b>
					<b>193.920,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 193.920,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 193.920,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima. I criteri di valutazione per tali immobili sono stati assunti con riferimento a prezzi praticati in vendite che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni. Le superfici sono state calcolate tenendo conto di tutti i muri interni e i muri perimetrali.

Nella valutazione si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- lo stato di manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare nell'insieme;
- la posizione dello stesso rispetto al centro del Comune e nelle vicinanze delle principali vie di collegamento stradale;
- l'assenza dell'ascensore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio tecnico di Lomagna, agenzie: Tecnocasa e Isabella Rughetto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 semestre 1 - Comune di Lomagna - Residenziale - Abitazioni civili in stato conservativo normale: valori da 950 a 1400 €/mq, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare città di Lecco e provincia 2022 - Comune di Lomagna - Residenziale - Immobili recenti: valori da 1500 a 1700 €/mq

## 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	119,78	9,50	193.920,00	193.920,00
				<b>193.920,00 €</b>	<b>193.920,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.966,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 187.954,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 18.795,40**

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: **€ 169.158,60**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato  
ARCH. DANIELA MAURI