



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SPECIAL GARDANT S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Serena Panzeri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Furia Bonanomi**

CF:FRBRRT73H23A944Y  
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39  
telefono: 0395321387  
fax: 0395321387  
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it  
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BRIVIO Via Fondoripa 4, frazione Vaccarezza, della superficie commerciale di **83,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano secondo (relativamente all'ingresso pedonale di via Fondoripa l'appartamento risulta al piano primo), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone con accessi dal soggiorno e dal vano scala esterno, un ampio terrazzo con accesso dal soggiorno, ed un box singolo posto al piano terreno con accesso da via Vaccarezza (relativamente a via Fondoripa l'autorimessa è al piano interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5465 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fondoripa n. 4, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, prospetto su enti comuni sub. 702, altro immobile mapp. 3515 sub. 504, prospetto su unità immobiliare al sub. 707, prospetto su enti comuni, sub. 701 e 702, altra unità immobiliare sub. 728

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

**A.1** **box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5465 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Fondoripa n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa al sub 715, terrapieno su via Fondoripa, autorimessa al sub. 717, corsello comune di accesso al sub. 703.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,62 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.335,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 86.768,25</b>

trova:

Data della valutazione:

30/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/08/2015, con scadenza il 27/08/2027, registrato il 22/09/2015 a Vimercate ai nn. 3659 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 6.000,00

### **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:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 26/07/2010 a firma di notaio Brini Francesco ai nn. 64713/19260 di repertorio, trascritta il 05/08/2010 a Lecco ai nn. 12308/7940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di individuazione boxes pertinenziali.

Si segnala successivo atto di rettifica del 14.01.2020 rep, 74553/25915 notaio Brini Francesco, trascritto il 16.01.2020 a Lecco ai n. 449/369, relativo agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 147453/32922 di repertorio, iscritta il 18/04/2005 a Lecco ai nn. 6676/1195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.440.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Annotazione ad iscrizione n. 1121/141 del 24.01.2013, derivante da riduzione di somma del 26.11.2012, notaio Luca Spreafico, rep. 891/635 da € 800.000,00 ad € 115.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2018 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 1810 di rep. di repertorio, iscritta il 13/11/2020 a Lecco ai nn. 1961/13908, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del 19/06/2018.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Grava sugli immobili in Brivio, foglio 10 particella 5465, subalterni 711 e 716

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

pignoramento, stipulata il 17/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 649 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Lecco ai nn. 6934/5479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Grava sugli immobili in Brivio, foglio 10 particella 5465, subalterni 711 e 716

#### 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>€. 400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 813,21</b>
Millesimi condominiali:	<b>93,80 (di cui box</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>18,90)</b>

Le spese condominiali comprendono le spese patrimoniali (assicurazione e spese di gestione amministrativa) e le spese generali (illuminazione parti comuni e imprevisti).

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 147452/32921 di repertorio, registrato il 13/04/2005 a Merate ai nn. 952 serie 1T, trascritto il 18/04/2005 a Lecco ai nn. 6675/4036.

Acquisto degli immobili in Brivio foglio 10 part. 622 sub. 16, part. 622 sub. 24 (bene comune), part. 622 sub. 25 (bene comune), part. 622 sub. 27 (bene comune), part. 622 sub. 28 (bene comune), part. 622 sub. 23 (bene comune), part. 622 sub. 17, part. 622 sub. 18, part. 622 sub. 19, part. 622 sub. 20, part. 622 sub. 21, part. 622 sub. 22, part. 622 sub. 26 (bene comune), part. 622 sub. 29 (bene comune), che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 13/04/2001 fino al 20/10/2001), registrato il 16/07/2001 a Merate ai nn. 20 vol. 126.

Atto di accettazione di eredità stipulato in data 30-06-2001 n. 130389 di rep. notaio Franco Panzeri, registrato a Merate il 05.07.2001 n. 567 Mod. 2, trascritto a Lecco in data 16.07.2001 n. 9956/7203

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8 ciascuno, in forza di atto di cessione quote di

comproprietà (dal 20/10/2001 fino al 24/03/2005), con atto stipulato il 20/10/2001 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 131854/27945 di repertorio, registrato il 06/11/2001 a notaio Franco Panzeri ai nn. 779 mod. 2V, trascritto il 16/11/2001 a Lecco ai nn. 15728/11067

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

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

Concessione Edilizia in Sanatoria (condono 47/1985) **N. 74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento e modifiche fabbricato esistente, presentata il 29/03/1986 con il n. 1265 di prot. di protocollo, rilasciata il 15/10/2001 con il n. 74 di reg. di protocollo

Permesso di Costruire **N. 111/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 13/07/2005 con il n. 9216 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 4903/ep di prot. di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica n. 111/05 rilasciata in pari data e numero di rep. Agibilità assentita per silenzio assenso, successivamente al 02.07.2018 data di trasmissione dell'ultima integrazione alla richiesta di agibilità del 28.07.2009 prot n. 12244

Autorizzazione paesaggistica **N. 146/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a PC e Aut. Paesaggistica n. 111/05 per modifica balconi, presentata il 17/12/2007 con il n. 16895 di prot. di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 5647/ep di prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 178/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 18/12/2007 con il n. 16591 di prot. di protocollo.

Presa d'atto del 18.02.2008 prot. n. 2228/ep

Denuncia di Inizio Attività **N. 90/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di balcone ai piani secondo e terzo, formazione rampa di accesso al piano terra, presentata il 05/06/2008 con il n. 7734 di prot. di protocollo.

Presa d'atto del 14.07.2008 prot. 9690/ep

Licenza Edilizia **N. 303**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione vani scala per accesso ai locali del piano primo, presentata il 15/06/1964 con il n. 1026 di prot. di protocollo, rilasciata il 01/07/1964 con il n. 303 di PE di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) variazioni dimensionali della superficie lorda di

pavimento entro la tolleranza edilizia del 5%; 2) variazioni dimensionali della superficie del terrazzo entro tolleranza del 5%; 3) riduzione della superficie del balcone (come da prescrizione dell'autorizzazione paesaggistica) oltre tolleranza 5%; 4) la parete sud-est presenta una geometria lievemente diversa (risulta lievemente fuori squadra), trattandosi dei muri originali del fabbricato preesistente (realizzato in data antecedente al 1964), tale variazione deve ritenersi errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere; 5) le finestre sulla parete nord-est sono più alte (oltre tolleranza 5%); 6) nella parete sud-est una finestra è stata trasformata in porta-finestra e la porta d'ingresso risulta lievemente spostata verso ovest; 7) nella parete nord-ovest le finestre risultano lievemente spostate, essendo però le finestre preesistenti (come da fotografie allegate alle pratiche edilizie), tale variazione deve ritenersi errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere; 8) i tavolati che formano il piccolo disimpegno centrale, sono lievemente spostati; 9) il rapporto areo-illuminante della camera da letto matrimoniale è inferiore al minimo previsto dal vigente RLI; 10) l'altezza interna dell'abitazione risulta più alta oltre tolleranza del 5%, coincidente con l'altezza interna indicata nello stato di fatto (dalla verifica, limitata alla sola unità immobiliare, si ipotizza che nella ristrutturazione siano state mantenute almeno in parte le quote di solaio preesistenti); 11) sul terrazzo è stato realizzato un piccolo ripostiglio ad uso vano tecnico contenente la caldaia (in parte aperto verso nord); 12) l'altezza interna dell'autorimessa risulta inferiore oltre tolleranza del 5%. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36-bis DPR 380/2001, la SCIA in sanatoria è condizionata alla formazione di arredo fisso nella camera da letto (armadio fisso), finalizzato a rendere conforme il rapporto areo-illuminante del locale. In relazione al vincolo paesaggistico presente sull'intero territorio del Comune di Brivio, si segnala che a parere dello scrivente le varianti rilevate non sono soggette a richiesta di compatibilità paesaggistica, in quanto: 1) la differenza dimensionale dell'appartamento rientra nella tolleranza ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.31 Allegato A (come aggiornato dalla Legge 105/2024), le minime modifiche in altezza dei serramenti sono escluse ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A, le variazioni di altezza interna dell'appartamento e del box sono escluse ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.1 Allegato A, Se richiesta specificamente dall'Amministrazione in fase di istruttoria della pratica di sanatoria, sarà necessario redigere anche pratica di compatibilità paesaggistica con costo di massima pari ad € 1.000,00. In relazione alla verifica di conformità sismica si segnala che a parere dello scrivente, le minime varianti risultano escluse dalla verifica, poiché il Comune di Brivio è a bassa sismicità (Zona 3). Se richiesta specificamente dall'Amministrazione in fase di istruttoria della pratica di sanatoria, sarà necessario redigere anche attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato con costo di massima pari ad € 1.500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Scia in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.032,00
- Formazione di arredo fisso, mt. 3,00 x 0,60, stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dell'abitazione e la planimetria catastale dell'autorimessa, presentano le difformità rispetto allo stato di fatto come elencate nella

conformità edilizia (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratiche DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di due planimetria catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €1.000,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRIVIO VIA FONDORIPA 4, FRAZIONE VACCAREZZA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRIVIO Via Fondoripa 4, frazione Vaccarezza, della superficie commerciale di **83,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano secondo (relativamente all'ingresso pedonale di via Fondoripa l'appartamento risulta al piano primo), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone con accessi dal soggiorno e dal vano scala esterno, un ampio terrazzo con accesso dal soggiorno, ed un box singolo posto al piano terreno con accesso da via Vaccarezza (relativamente a via Fondoripa l'autorimessa è al piano interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5465 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fondoripa n. 4, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, prospetto su enti comuni sub. 702, altro immobile mapp. 3515 sub. 504, prospetto su unità immobiliare al sub. 707, prospetto su enti comuni, sub. 701 e 702, altra unità immobiliare sub. 728

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 16,00, Monza km 27,00, Bergamo km

28,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina.



Vista satellitare

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 28 (Orio al Serio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 300,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 4 (FS stazione di Airuno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km. 15 (Tangenziale Est)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in condominio costruito in epoca remota (anni 50') e completamente ristrutturato negli anni 2005/2008, con nuova definizione delle unità abitative, e formazione di autorimesse al piano seminterrato, denominato Condominio Castagneto.

L'immobile è localizzato nella zona semicentrale del Comune di Brivio, nella frazione di Vaccarezza, si attesta su due vie locali a basso scorrimento di traffico, a sud su via Fondoripa posta geograficamente più in alto ed a nord su via Vaccarezza posta più in basso, questa particolare conformazione determina che il piano terreno affacciato su via Vaccarezza (dove sono presenti le autorimesse che accedono da via Vaccarezza), risulta seminterrato su via Fondoripa, e l'appartamento oggetto di stima posto complessivamente al piano secondo risulta tecnicamente al piano primo entrando dall'ingresso pedonale che si apre su via Fondoripa al civico n. 4. Entrambe le vie non sono dotate di marciapiedi, sono come detto vie interne al paese a servizio della frazione posta in bassa collina, a sud del fabbricato si apre un'ampia zona verde, mentre negli altri lati sono presenti lotti residenziali ed anche cascine di antica formazione.

Il centro del paese, nel quale sono presenti i servizi principali dista 1 km circa ed è facilmente raggiungibile anche pedonalmente, così come l'Istituto Comprensivo di Brivio con le scuole elementari e medie che dista 700 mt.

Nella zona non sono presenti esercizi commerciali.

Il condominio si compone di 10 appartamenti in parte disimpegnati dall'unico vano scala ed in parte con accessi indipendenti, di 5 autorimesse seminterrate con accesso da via Vaccarezza e di 5 posti auto scoperti con accesso da via Fondoripa, il corpo di fabbrica risulta edificato in parte in aderenza ad altro fabbricato lungo una porzione del fronte nord-est.

L'unità abitativa, accessibile da vano scala esterno (aperto ma coperto) si compone di: vano soggiorno con angolo cottura nelle cui pareti si aprono tre serramenti di cui finestra e porta-finestra con accesso su balcone esposto a sud-est, oltre a porta finestra con accesso su ampio terrazzo posto ad est, piccolo disimpegno al servizio di camera da letto più ampia e con finestra affacciata a nord-ovest, camera da letto più piccola anch'essa con finestra affacciata a nord-ovest e bagno con finestra affacciata a nord-est.

L'autorimessa pertinenziale è posta al piano seminterrato senza un collegamento diretto dal vano scala comune, per accedervi è necessario uscire dal cancello pedonale su via Fondoripa e costeggiare l'immobile verso sud-ovest passando su sentiero comune sino all'ingresso del corsello carraio comune coperto. Il box consente il parcheggio di una autovettura.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, le persiane necessitano di manutenzione (in particolare quelle sul fronte est), la palazzina nel suo complesso necessita di nuova tinteggiatura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad anta battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente (scorrevole nel bagno) realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in misto pietre e laterizio con coibentazione in con isolamento esterno "a cappotto"	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*plafoni:* realizzati in intonaco civile

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: portoncino antieffrazione

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno. le 4 persiane dei serramenti sul fronte nord-est, sono gravemente ammalorate con necessità di sostituzione

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

*scale:* esterna con rivestimento in granito

nella media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* terrestre e satellitare conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

*citofonico:* video conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme alla data di installazione (2009)

nella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in granito

nella media 

*copertura:* a falde costruita in legno

nella media 

*strutture verticali:* costruite in muratura mista (pietra e mattoni). è presente isolamento esterno con sistema a cappotto

nella media 



*Vista fronti nord-est e sud est*



*Vista fronte nord-ovest*



Vista soggiorno con angolo cottura



Vista camera da letto

CLASSE ENERGETICA:



[81,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9701000008514 registrata in data 09/12/2014

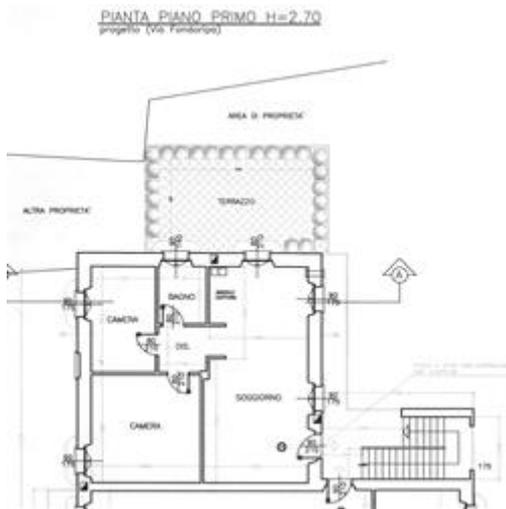
CONSISTENZA:

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	74,30	x	100 %	=	74,30
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50

<b>Totale:</b>	<b>104,30</b>	<b>83,30</b>
----------------	---------------	--------------



Pianta piano secondo



Pianta piano seminterrato

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5465 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Fondoripa n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa al sub 715, terrapieno su via Fondoripa, autorimessa al sub. 717, corsello comune di accesso al sub. 703.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo al piano seminterrato	14,85	x	85 %	=	12,62
<b>Totale:</b>	<b>14,85</b>				<b>12,62</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line

Descrizione: Trilocale piano terreno - venduto

Indirizzo: Via Fondoripa 26, Brivio

Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/08/2024  
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line  
 Descrizione: Bilocale piano primo  
 Indirizzo: Via Fondoripa 32, Brivio  
 Superfici principali e secondarie: 79  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 79.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line  
 Descrizione: Villetta a schiera  
 Indirizzo: Via Foppaluera 10, Brivio  
 Superfici principali e secondarie: 105  
 Superfici accessorie: 20  
 Prezzo: 150.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento superficie commerciale mq. 83,30 x €mq. 1.100,00 = € 91.630,00  
 Autorimessa a corpo =€ 15.000,00  
 Complessivamente € 99.960,00 + € 15.000,00 =€ 106.630,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>106.630,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 106.630,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 106.630,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: presenti on line, osservatori del

mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2024

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	83,30	12,62	106.630,00	106.630,00
				<b>106.630,00 €</b>	<b>106.630,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 10.663,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.632,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.335,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 4.566,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.768,25</b>

data 30/09/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Furia Bonanomi