



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avvocato Stefano Manzoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Emanuele Fontana**

CF:FNTNNM79L28A7450

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341324417

email: [ark.fontana@gmail.com](mailto:ark.fontana@gmail.com)

PEC: [antonio.fontana2@archiworldpec.it](mailto:antonio.fontana2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** sito a DOLZAGO in Via Provinciale per Sirone n. 5, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa con triplo affaccio posta al piano secondo (terzo fuori terra) accessibile da spazio comune e da vano scala condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà due piccoli balconi e una cantina posta al piano seminterrato cui si accede dal medesimo vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, scala n. 2, ha un'altezza interna di 2.80 - 2.25 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 183 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Sirone, 5, piano: secondo - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2024 Pratica n. LC0005809 in atti dal 23/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 5809.1/2024)  
Coerenze: appartamento P2\_da nord in senso orario - affaccio su ente comune, vano scala comune, altra U.I. (interno B/11), affaccio su ente comune. Cantina S1\_da nord in senso orario - altra Unità, terrapieno, parti comuni.
- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 451, derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/01/2024 Pratica n. LC0005396 in atti dal 23/01/2024 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 5396.1/2024)  
Coerenze: da nord in senso orario\_ mappale 1494 su 4 lati

L'intero edificio sviluppa tre piani di cui due piani fuori terra e un piano interrato dove si trovano le cantine e i box del condominio.

**B**

**Box singolo** a DOLZAGO in Via Provinciale per Sirone n.5, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box privato di 18 mq posto al piano seminterrato -1.

La proprietà oggetto di valutazione è posta al piano s1 e ha un'altezza interna di 2.25 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 183 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana D327, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Sirone, 5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2024 Pratica n. LC0005801 in atti dal 23/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 5801.1/2024)  
Coerenze: da nord in senso orario \_altra U.I. (box n. B/3), vano comune condominiale, altra U.I. (box n. B/11), ente comune

- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana D327, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 451, derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/01/2024 Pratica n. LC0005396 in atti dal 23/01/2024 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 5396.1/2024)

Coerenze: da nord in senso orario \_mappale 1494, mappale 1852, mappale 1851, mappale 210, via A. Volta

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,50 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>€. 141.175,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 22/09/2005 a firma di Notaio Cimei Fabrizio ai nn. 14423 di repertorio, iscritta il 30/09/2005 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16819 Registro particolare n. 3409, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 16/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 135 di repertorio, trascritto il 19/02/2024 a LECCO ai nn.: Registro generale n. 2406, Registro particolare n. 1925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 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:	€. 780,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 312,02
Millesimi condominiali:	83,32

Ulteriori avvertenze:

Si rileva che, nell'atto di provenienza del 22/09/2005 Numero di repertorio 14422 a firma del Notaio Cimei sede di Lecco e trascritto il 30/09/2005 ai numeri 16818/10101, sono presenti le seguenti precisazioni:

- fa parte degli enti comuni ai complessi condominiali denominati stabile A e B, la quota di comproprietà in ragione di un terzo indiviso dei mappali 1022/b - 1083/d di complessivi Ett.0.00.65 e la quota di comproprietà in ragione di un mezzo indiviso del mappale 1083/c di Ett.0.00.40;
- sulle strade e piazzali posti sull'area degli stabili A e B avranno diritto di passo pedonale, carrale e con automezzi i proprietari dei mappali 232/a, 210/a, 210/b, 1017 e dette proprietà avranno anche il diritto di allacciamento a tutti i servizi di fognatura e idrici e ad ogni altro possibile servizio;
- ciascun corpo di fabbrica è dotato di due scale indipendenti facenti parte degli enti comuni alle unità immobiliari, da ciascuna scala servite, e pertanto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali scale saranno a carico dei proprietari delle rispettive unità immobiliari come sopra servite;
- qualora la parte acquirente aprisse delle aperture nel corridoio retrostante ai boxes, anche i proprietari dell'appartamento distinto con la scheda n.91723/M avranno il diritto di aprire una porta che dal loro box acceda al vano scala, a condizione che sia ripristinato il rivestimento e la porta sia uguale a quelle già esistenti sul medesimo piano.

**PER LE SPECIFICHE SUINDICATE, CIRCA I MAPPALI CITATI, LA LORO LOCALIZZAZIONE E OGNI ALTRO ASPETTO DI DETTAGLIO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI ACQUISTO ALLEGATO A FIRMA DEL NOTAIO BOSISIO MODESTO N. 58524-17996 DEL 21/11/1973.**

L'area su cui insiste l'edificio rientra nella "fascia di rispetto e tutela assoluta dei pozzi pubblici d'uso potabile" - normativa di riferimento: D.Leg. 258/2000 e D.G.R. 7/7868 25/01/02).

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2005), con atto stipulato il 22/09/2005 a firma di Notaio Cimei Fabrizio ai nn. 14422 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Lecco ai nn.: Registro Particolare 10101 e Registro Generale 16818

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1973 fino al 09/04/2004), con atto stipulato il 21/11/1973 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 58524/17996 di repertorio, trascritto il 19/12/1973 ai nn. 9505 /8293

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

per la quota complessiva di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/2004 fino al 22/09/2005), con atto stipulato il 09/04/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 31/320 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Lecco ai nn.: Registro generale n. 6957 e Registro particolare n. 4606.

Risulta trascritta in data 30.09.2005 ai nn. 16817/10100 Accettazione Tacita dell'Eredità in morte di Di Miceli Ignazio da parte degli eredi sopra menzionati nascente da atto del Notaio Cimei Fabrizio, sede Lecco, del 22.09.2005.

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

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

Licenza Edilizia N. 4/1971, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione palazzina residenziale, rilasciata il 22/04/1971 con il n. 4 di protocollo, agibilità del 03/11/1973

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 21/07/201

L'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 3 DEFINIZIONE URBANISTICHE L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1 - St = Superficie territoriale.(mq) =Tutta l'area del Piano Attuativo sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It). Essa comprende: a) le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete b) le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete c) le eventuali fasce di rispetto.

2 - Sf = Superficie fondiaria.(mq) = Superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc. ). In tale superficie è compresa quella eventualmente destinata sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire o titolare della DIA, impegno unilaterale alla cessione gratuita alla A.C. della porzione di area destinata a strada.

3 - Sc = Superficie coperta. (mq) = Proiezione dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad

un massimo di ml.2,00 di sporto. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa detraendo comunque la fascia di ml. 2,00 Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante.

4 - It = Indice di edificabilità territoriale. (mq/mq) = Rapporto tra superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 3 e la superficie territoriale (St).

5 - If = Indice di edificabilità fondiaria. (mq/mq) = Rapporto tra la superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie fondiaria (Sf).

6 - Rc = Rapporto massimo di copertura. = Rapporto tra la superficie coperta e la superficie di fondiaria calcolata al netto della eventuale superficie ceduta o da cedere per la realizzazione di infrastrutture viarie o per la realizzazione di attrezzature pubbliche .

#### ART. 4 DEFINIZIONE EDILIZIE

1 - Slp = Superficie lorda di piano (mq)

1.1 Per gli edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola in progetto o oggetti di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, la Slp coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, aggiungendo l'eventuale superficie delle logge eccedente la profondità di ml 2,00 e l'eventuale Snr, come definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, eccedente i due piani fuori terra.

1.2 Per gli edifici non residenziali esistenti e in progetto la Slp è data dalla somma delle superfici di tutti i piani completamente fuori terra, misurate al lordo delle murature. Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture inclinate, la loro proiezione in pianta. Per le porzioni parzialmente tamponate la Slp è data dalle parti racchiuse eccedente la profondità di ml. 2,00.

1.3 La Slp degli edifici residenziali esistenti, da calcolare in caso di nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente, è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio (superficie di base per altezza ovvero si considera l'edificio come un solido o un insieme di solidi di differenti superfici ed altezze di cui si sommano i relativi volumi, al lordo di rientranze per porticati, logge, ecc., vuoto per pieno; per superficie di base si intende la Sc come definita dal precedente art. 3 punto 3) per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

2- H = Altezza degli edifici in progetto o oggetti di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria. (ml) Il parametro H è riferito esclusivamente alla indicazione dei parametri riportati nelle schede allegate alle presenti norme.

2.1 Per gli edifici, o parti di edifici residenziali e di servizio alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili anche non costituenti Slp, completamente fuori terra dell'edificio moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00. In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno;

2.2 Per tutti gli altri edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente comma 2.1, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile/utilizzabile e la più bassa delle due quote: a) quota del piano di intersezione medio con la quota originaria del terreno; b) piano di calpestio del marciapiede dell'edificio. I limiti di altezza per gli edifici con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate. Nel caso di coperture con solaio inclinato la quota di altezza massima è riferita alla media delle altezze dei prospetti ovvero delle pareti esterne verticali. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni.

3 - V = Volume

3.1 il volume degli edifici residenziali esistenti e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato dalla somma dei prodotti della Superficie di piano (SP) di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota dell'estradosso è riferita alla media delle altezze. Per superficie di piano (SP) si intende la superficie del piano comprensivo dei muri perimetrali con esclusione dei balconi sporgenti fino a ml. 2,00

3.2 per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale ma con un massimo di m. 4,50.

4 - Altezza interna dei sottotetti

4.1 L'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di ml. 2,50 calcolata come rapporto tra il volume geometrico dello spazio interno costruito e fruibile sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la superficie interna fruibile complessiva del solaio stesso.

4.2 L'altezza media ponderale di ogni singolo ambiente al piano sottotetto dovrà essere inferiore a m 2,70, con esclusione di corridoi e disimpegni di larghezza non superiore a m 1,50.

5 - UI = Unità immobiliare = La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6 - Superfetazioni = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione e di cui non è mai stata rilasciato alcun atto autorizzativo, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

7 - Sagoma di un edificio = L'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio, al netto degli sporti in franchigia di cui al precedente art. 3, punto 3; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 22.2 del DPR 380/01

8 - Lotto = Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito o area così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

9 - Area di pertinenza = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione o asservibile ai sensi delle presenti norme, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti. Per gli immobili esistenti già ricompresi in Piani Attuativi edificati e completati si intende area di pertinenza quella corrispondente ad  $I_f = 0,33 \text{ mq/mq}$  ovvero se minore, quella dell'atto abilitativo.

10 - Costruzioni accessorie = Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero non costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e che comportino una  $S_{lp}$  inferiore al 20% della  $S_{lp}$  dell'edificio principale.

**DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**ART. 16 MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n. 6. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato o del piano attuativo se previsto;

2. Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o

privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili di che trattasi catastalmente contraddistinti al CF:

- Foglio 3 particella 183 sub. 12
- Foglio 3 particella 183 sub. 21

nel Pignoramento risultano accatastati come:

- Foglio 6 particella 183 sub. 12
- Foglio 6 particella 183 sub. 21

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi difformità fra quanto rilevato e quanto riscontrato nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria, compresa oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione stimati: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- porta di collegamento dal box (sub. 21) al retrostante corridoio comune;
- piccole difformità nell' U.A.

Normativa di riferimento:

D. M. 701/84 D. Lgs 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento n. 2 schede catastali: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione stimati: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Legge per il governo del territorio.

L'immobile risulta **conforme**.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN DOLZAGO VIA PROVINCIALE PER SIRONE 5

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a DOLZAGO in Via Provinciale per Sirone n. 5, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa con triplo affaccio posta al piano secondo (terzo fuori terra) accessibile da spazio comune e da vano scala condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà due piccoli balconi e una cantina posta al piano seminterrato cui si accede dal medesimo vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, scala n. 2, ha un'altezza interna di 2.80 - 2.25 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 183 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Sirone, 5, piano: secondo - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2024 Pratica n. LC0005809 in atti dal 23/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 5809.1/2024)  
Coerenze: appartamento P2\_da nord in senso orario - affaccio su ente comune, vano scala comune, altra U.I. (interno B/11), affaccio su ente comune. Cantina S1\_da nord in senso orario - altra Unità, terrapieno, parti comuni.
- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 451, derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/01/2024 Pratica n. LC0005396 in atti dal 23/01/2024 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 5396.1/2024)  
Coerenze: da nord in senso orario\_ mappale 1494 su 4 lati

L'intero edificio sviluppa tre piani di cui due piani fuori terra e un piano interrato dove si trovano le cantine e i box del condominio.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale - industriale e il più importante centro limitrofo è Lecco, capoluogo di provincia.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono poi presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è ubicato al secondo piano di un compendio raggiungibile dalla via Provinciale per Sirone, dalla quale si accede dalla Strada Provinciale 54.

L'appartamento di che trattasi è accessibile da uno dei due vani scala comuni dell'edificio, non dotato di ascensore, posto sul lato est del fabbricato. L'unità abitativa, con affaccio su tre lati, è composta da ingresso, disimpegno e piccolo ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, oltre a due balconi di cui uno rivolto a ovest, cui si accede da cucina e soggiorno, e altro ad est. I locali presentano diverse tipologie di pavimento, se pure tutte in piastrelle, così come i rivestimenti di bagno e cucina sino ad altezza di 160 cm. L'impianto di riscaldamento si compone di caldaia, posizionata in cucina, e radiatori in ogni ambiente, mentre l'impianto idro-sanitario, sebbene datato, risulta in ottime condizioni. Il portoncino di ingresso all'unità è in legno, le porte interne in legno e vetro e i serramenti in pvc di colore bianco, ognuno dotato di cassonetto e avvolgibile manuale. Il balcone a ovest risulta schermato da una tenda a rullo della stessa tipologia delle altre unità condominiali. I soffitti hanno un'altezza di m 2.80 e, insieme alle pareti, sono intonacati.

Al piano seminterrato si trova la cantina di proprietà: aero-illuminata naturalmente e finita al rustico, è accessibile dallo stesso vano scala servente l'appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzate in pvc di colore bianco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzate in legno con sopra-illuminazione in vetro satinato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato con tegole in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica di diverse tipologie dei vari locali al di sopra della media 

*plafoni*: intonacati al di sopra della media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi svizzeri finite a intonaco nella media 

*portone di ingresso*: portoncino elettrificato realizzato in ferro e vetro al di sopra della media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in asfalto al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni*: tapparelle con cassonetto avvolgibili manualmente e realizzate in pvc al di sopra della media 

Degli Impianti:

*termico*: centralizzato alimentato da caldaia; i diffusori sono termosifoni al di sopra della media 

*idrico*: tubazioni sottotraccia con alimentazione in collettore condominiale - la rete di distribuzione è comunale; la conformità non è rilevabile - i sanitari sono in buone condizioni al di sopra della media 

*elettrico*: cavi sottotraccia con tensione di 220V; conformità non rilevabile al di sopra della media 

*antenna collettiva*: di conformità non rilevabile nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: struttura in cemento armato nella media 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
Cantina	10,00	x	30 %	=	3,00
Balconi	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>110,50</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: 15/05/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Ampio trilocale in ottimo stato posto al secondo piano con terrazzo. Una cantina e ampio box completano la proprietà.

Indirizzo: via A. Volta

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.391,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Bilocale su due livelli recentemente ristrutturato, con riscaldamento autonomo e senza spese condominiali.

Indirizzo: via Corsica

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia in rete

Descrizione: Trilocale di ampia metratura composto da soggiorno con cucina e due camere da letto, bagno, terrazzo e posto auto

Indirizzo: via 25 Aprile

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: Edificio residenziale di età superiore a 30 anni

Indirizzo: Centro abitato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione civile - Centro edificato - zona B2 - Destinazione Residenziale

Indirizzo: via Provinciale per Sirone, 5, Dolzago

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché di eventuali problematiche, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramtrate a seconda della destinazione d'uso.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 1.150,00 = **127.075,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.075,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.075,00**

BENI IN DOLZAGO VIA PROVINCIALE PER SIRONE 5

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**Box singolo** a DOLZAGO in Via Provinciale per Sirone n.5, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Box privato di 18 mq posto al piano seminterrato -1.

La proprietà oggetto di valutazione è posta al piano s1 e ha un'altezza interna di 2.25 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 183 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana D327, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Sirone, 5, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/01/2024 Pratica n. LC0005801** in atti dal 23/01/2024 **VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 5801.1/2024)**  
Coerenze: da nord in senso orario \_altra U.I. (box n. B/3), vano comune condominiale, altra U.I. (box n. B/11), ente comune
- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana D327, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 451, derivante da **RIORDINO FONDIARIO del 23/01/2024 Pratica n. LC0005396**

in atti dal 23/01/2024 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 5396.1/2024)

Coerenze: da nord in senso orario \_mappale 1494, mappale 1852, mappale 1851, mappale 210, via A. Volta

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale - industriale e il più importante centro limitrofo è Lecco, capoluogo di provincia.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono poi presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box, con h interna di 2.25 metri, presenta finiture al rustico con cemento liscio a terra e impianti a vista. La serranda manuale in metallo, di tipologia analoga alle altre dello stabile, si presenta in buone condizioni. L'unico accesso all'autorimessa avviene dall'esterno, più precisamente da via Volta, sul prospetto ovest del fabbricato, mentre non risulta direttamente accessibile dai vani distributivi condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento nella media   
*infissi esterni*: serranda manuale in metallo al di sopra della media 

Degli Impianti:  
*elettrico*:cavi a vista di conformità non rilevabile 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
Box a piano seminterrato	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
 Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Descrizione: box - Centro edificato - zona B2 - Destinazione Residenziale  
 Indirizzo: centro abitato  
 Superfici principali e secondarie: 15  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
 Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.  
 Descrizione: box  
 Indirizzo: centro abitato  
 Superfici principali e secondarie: 10  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 17.500,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 2 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del bene, nonché di eventuali problematiche, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramtrate a seconda della destinazione d'uso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Dolzago, agenzie: Dolzago, osservatori del mercato immobiliare Listino Fimaa - Listino OMI - Agenzie web

## 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	110,50	0,00	127.075,00	127.075,00
B	box singolo	18,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>145.075,00 €</b>	<b>145.075,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è comodamente divisibile fra corpo A (appartamento) e corpo B (box). Tuttavia, a parere dello scrivente, per quanto la vendita del singolo box potrebbe risultare appetibile per eventuali altri condomini, l'acquisto dell'appartamento

senza posto auto coperto potrebbe risultare più difficoltoso. Pertanto, salvo diverse disposizioni, per i due beni si propone la vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.175,00**

**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: **€. 14.117,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 57,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

data 04/06/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Emanuele Fontana