



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 161/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Alberto Cattaneo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lorenzo Albani**

CF:LBNLNZ68R17D612Y

con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10

telefono: 0399908629

fax: 0398961614

email: albanilorenzo68@gmail.com

PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2024

# LOTTO 1

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

**A** ufficio a LECCO VIA APPIANI 9, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UFFICIO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN VIA ANDREA APPIANI N. 9 IN ZONA E COMPOSTO DI UNA SUPERFICIE AD USO UFFICIO, UN BAGNO CON ANTIBAGNO/RIPOSTIGLIO, OLTRE AD UN LOCALE (NON AUTORIZZATO) ADIACENTE L'INGRESSO (DA SANARE).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1121 sub. 504 (catasto fabbricati), partita 8746, categoria C/1, classe 13, consistenza 83 mq, rendita 3.947,95 Euro, indirizzo catastale: VIA APPIANI, 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/05/1974 Pubblico ufficiale SOAVE Sede LECCO (LC) Repertorio n. 4310 Registrazione Volume 12 n. 2505 registrato in data 28/12/1974 - TRASF. SOCIETA' Voltura n. 2919.1/1974 in atti dal 08/02/1994  
Coerenze: CORTILE COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI ALTRA PROPRIETA' CUI ALLA SCHEDA N. 215/6, CORTILE COMUNE ALLE UNITA' 3A-6A-7A, EDIFICIO DI CUI AL MAPPALE 731, VIA ANDREA APPIANI, PORTICO COMUNE DI ACCESSO PEDONALE AL CORTILE.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1982.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 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>€. 161.374,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.540,51</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto



di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/02/2024, con scadenza il 28/02/2030, registrato il 23/02/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 001004 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7800 OLTRE IVA.

La Conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono stati visionati e, per essere idonei all'uso convenuto, necessitano di opere di ristrutturazione, come da separato accordo, per un valore complessivo stimato e concordato in€ 39.365,59 (trentanovemilatrecentosessantacinque/59), dietro consenso dalla Proprietaria Locatrice. Le Parti concordano che i lavori di adeguamento e miglioramento saranno realizzati a cura della Conduutri.cc e le relative spese saranno decurtate dai canoni di locazione fino alla loro totale estinzione per l'intera la durata del contratto. Contestualmente alla firma del presente contratto la Proprietaria Locatrice si obbliga alla consegna delle chiavi dell'immobile al fine di poter consentire alla Conduttrice di dar corso ai lavori. La Conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e i lavori approvati dalla Proprietaria Locatrice. La Conduttrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le nonne contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e di accettare le relative tabelle millesimali.

L'importo del canone annuo è Convenuto in € 7.800,00 oltre Iva (settemilaottocento/00) oltre oneri accessori da corrispondersi, fatto salvo quanto segue, in rate trimestrali anticipate al 01/01 - 01/04 - 01/07 -01/10 di ogni anno. La prima rata decorrerà dal 01/10/2024. **Il canone di locazione verrà aggiornato su richiesta della Proprietà Locatrice, a decorrere dal secondo anno, nella** misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai impiegati accertata dall'ISTAT ai sensi dell'Art. 32, Legge 392/78. I costi di ristrutturazione sostenuti dalla l'arte Conduttrice sono ripartiti per Lutta la durata del contratto e decurtati per una quota annua pari a€ 6.560,93 (seimilacinquecentosessanta/93). Il canone trimestrale da corrispondersi al netto dei costi sostenuti dalla parte Conduttrice è pertanto pari a € 309,77 (trecentonove/77) oltre IVA a decorrere dal 01/10/2024 con termine al 30/09/2030. La Proprietaria Locatrice dichiara di optare per l'applicazione a questo contratto, avente ad oggetto la locazione di **fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni**, dell'imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) in modo ordinario, ai sensi dell'articolo 10, Comma I°, n. 8 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223, couve l'ito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modifiche e integrazioni.

## 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 20/09/2005 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 73965/12241 di repertorio, iscritta il 26/09/2005 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO ai nn. 16481/3340, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 160.000.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2058/2022 di repertorio, iscritta il 04/04/2023 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO ai nn. 4912/597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco il 08 dicembre 2022.

Importo ipoteca: 10.000.

Importo capitale: 5.744,25.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1341/2023 di repertorio, iscritta il 09/05/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO ai nn. 6862/817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco il 08 dicembre 2022.

Importo ipoteca: 35.000.

Importo capitale: 23.490,83.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95

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

pignoramento, stipulata il 13/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 3096 DI REP. di repertorio, trascritta il 11/12/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO ai nn. 18693/14386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto di intervento ex art. 499 e ss. C.P.C., stipulata il 09/04/2025 a firma di Avv. Andrea Maggioni ai nn. 2025-0724 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI INTERVENTO EX ART. 499 E SS. C.P.C..

La formalità è riferita solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95.

Tale atto è stato depositato presso il Tribunale di Lecco il giorno 11.04.2025



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 587,85</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>€. 8.833,49</b>
Millesimi condominiali:	<b>43,68</b>
Ulteriori avvertenze:	

A seguito dell'atto di intervento del condominio residenza appiani depositato in data 09/04/2025, successivo al deposito iniziale della presente perizia dell'01/04/2025; il Condominio Residenza Appiani è creditore nei confronti società S. & V. Communication S.a.s. di Vertuccio Paolo, della somma di 8.833,49=, di cui € 7.007,49= quale somma precettata, € 36,98= per spese notifica, € 495,20= quale spese per l'iscrizione ipotecaria, € 200,00= per registrazione decreto, € 1.093,82= per spese condominiali successiva al decreto ingiuntivo, oltre interessi legali dalla scadenza delle singole rate sino al saldo, spese successive occorrente e gli accessori di legge.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 73964/12240 di repertorio, trascritto il 26/09/2005 a l'Agenzia delle Entrate di LECCO ai nn. 16480/9892.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq.83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione devoluta per testamento, in morte della signora FRIGERIO PATRIZIA nata a Lecco (LC) il 23 settembre 1945 e deceduta il 19 dicembre 2001 (dal 19/12/2001 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 30/04/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO DI LECCO ai nn. 60 volume 294 di repertorio, trascritto il 16/07/2005 a AGENZIA ENTRATE DI LECCO ai nn. 12878/7807.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq.83, Via Andrea Appiani n.9, rendita Euro 3.947,95.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Cuocolo Alberto il 20 settembre 2005, Repertorio 73964/12240, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di LECCO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 ottobre 2005 ai NN.17087/10278 di formalità in favore della signora FRIGERIO LUCIA nata a Lecco (LC) il 24 maggio 1982 e contro la signora FRIGERIO PATRIZIA nata a Lecco (LC) il 23 settembre 1945

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione devoluta per testamento, in morte della signora FRIGERIO PATRIZIA nata a Lecco (LC) il 23 settembre 1945 e deceduta il 19 dicembre 2001 (dal 20/09/2005 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 73964/12240 di repertorio, trascritto il 04/10/2005 a AGENZIA ENTRATE DI LECCO ai nn. 17087/10278.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq.83, Via Andrea Appiani n.9,



rendita Euro 3.947,95.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Cuocolo Alberto di formalità in favore della Signora RIGERIO LUCIA nata a Lecco (LC) il 24 maggio 1982 e contro la signora FRIGERIO PATRIZIA nata a Lecco (LC) il 23 Settembre 1945

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **13317/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione composita, presentata il 01/08/1980, rilasciata il 15/12/1980 con il n. 13317 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 N. **11077/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione del secondo piano interrato e delle rampe di accesso ai piani interrati e del parcheggio in superficie, etc., presentata il 12/06/1981, rilasciata il 31/07/1981 con il n. 11077 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante n. 2 alla c.e. 13317/1980 N. **564/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento della zona ovest del 2 piano interrato, modifica delle rampe di accesso ai piani interrati etc., presentata il 12/01/1982, rilasciata il 06/02/1982 con il n. 564 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti N. **13521/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di eliminazione intercapedine e finestrelle al secondo piano interrato, formazione di tre uffici al piano terreno, etc., presentata il 15/07/1982, rilasciata il 30/07/1982 con il n. 13521 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti N. **15813/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica delle finiture esterne, presentata il 02/09/1982, rilasciata il 28/10/1982 con il n. 15813 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3



particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti **N. 17159/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione integrale previa demolizione dell'esistente, della struttura verticale delle murature perimetrali e dei solai del corpo di fabbrica Ovest, etc., presentata il 27/09/1982, rilasciata il 28/10/1982 con il n. 17159 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti **N. 14057/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante consistente alla tinteggiatura dei corpi di fabbrica dell'edificio ovest etc., presentata il 21/07/1983, rilasciata il 21/11/1983 con il n. 14057 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Autorizzazione edilizia in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti **N. 24065/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione straordinaria consistenti in costruzione di tavolati divisorii nei box in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, presentata il 30/12/1983, rilasciata il 02/02/1984 con il n. 24065 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

Concessione edilizia in variante alla c.e. 11077/1981 e successive varianti **N. 9747/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche alla distribuzione interna, etc in variante alla c.e. 11077/1981 e successive varianti, presentata il 28/05/1984, rilasciata il 22/06/1984 con il n. 9747 di protocollo, agibilità del 22/06/1984 con il n. 184/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1121 di Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia; identificato al catasto come sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Il titolo è riferito solamente al Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca l'indicazione del locale adiacente l'ingresso  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI PER PRATICA DI SANATORIA: €1.700,00
- SANZIONE (PRISUNTA): €516,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA (PRESUNTI): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA L'INDICAZIONE DEL LOCALE ADIACENTE L'INGRESSO

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PER VARIAZIONE SCHEDA CATASTALE: €500,00
- DIRITTI DI DEPOSITO: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GG

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Fabbricati del Comune di LECCO (LC), sezione urbana LEC foglio 3 particella 1121 subalterno 504, categoria C/1, piano T, consistenza mq. 83, Via Andrea Appiani n.9, rendita euro 3.947,95

BENI IN LECCO VIA APPIANI 9

**UFFICIO**



DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LECCO VIA APPIANI 9, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UFFICIO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN VIA ANDREA APPIANI N. 9 IN ZONA E COMPOSTO DI UNA SUPERFICIE AD USO UFFICIO, UN BAGNO CON ANTIBAGNO/RIPOSTIGLIO, OLTRE AD UN LOCALE (NON AUTORIZZATO) ADIACENTE L'INGRESSO (DA SANARE).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1121 sub. 504 (catasto fabbricati), partita 8746, categoria C/1, classe 13, consistenza 83 mq, rendita 3.947,95 Euro, indirizzo catastale: VIA APPIANI, 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/05/1974 Pubblico ufficiale SOAVE Sede LECCO (LC) Repertorio n. 4310 Registrazione Volume 12 n. 2505 registrato in data 28/12/1974 - TRASF. SOCIETA' Voltura n. 2919.1/1974 in atti dal 08/02/1994  
Coerenze: CORTILE COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI ALTRA PROPRIETA' CUI ALLA SCHEDA N. 215/6, CORTILE COMUNE ALLE UNITA' 3A-6A-7A, EDIFICIO DI CUI AL MAPPALE 731, VIA ANDREA APPIANI, PORTICO COMUNE DI ACCESSO PEDONALE AL CORTILE.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA E LUOGHI MANZONIANI.

SERVIZI

centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100ML	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 ML	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



metropolitana distante 45 KM  
 porto distante 180 KM  
 superstrada distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UFFICIO POSTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN VIA ANDREA APPIANI N. 9 IN ZONA E COMPOSTO DI UNA SUPERFICIE AD USO UFFICIO, UN BAGNO CON ANTIBAGNO/RIPOSTIGLIO, OLTRE AD UN LOCALE (NON AUTORIZZATO) ADIACENTE L'INGRESSO (DA SANARE). LA SUPERFICIE COMPLESSIVA E' DI MQ 83,00

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in ferro  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco  
*pavimentazione interna:* realizzata in liste in finto parquet  
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.  
*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI



**REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.**

*idrico:* sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

**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
UFFICIO	83,00	x	100 %	=	83,00
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>83,00</b>

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

A seguito di una ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione economica e immobiliare degli uffici in genere soprattutto quelli costruiti ante 2005, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli uffici un valore al mq di superficie tra i € 1.800,00 e gli 2.200,00, secondo il grado di finitura.

Le tabelle OMI attribuiscono valori da € 1.400,00 a € 2.550,00 per gli uffici.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Lecco attribuisce un valore per gli uffici e i negozi da € 1.600,00 agli € 2.200,00 al mq. di superficie per gli immobili recenti o ben tenuti.

Per queste considerazioni e per il grado di finitura e la mancata presenza degli impianti di illuminazione e riscaldamento; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 2.200,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 83,00 x 2.200,00 = **182.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione economica e immobiliare degli uffici in genere soprattutto quelli costruiti ante 2005, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli uffici un valore al mq di superficie tra i € 1.800,00 e gli 2.200,00, secondo il grado di finitura.

Le tabelle OMI attribuiscono valori da € 1.400,00 a € 2.550,00 per gli uffici.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Lecco attribuisce un valore per gli uffici e i negozi da € 1.600,00 agli € 2.200,00 al mq. di superficie per gli immobili recenti o ben tenuti.

Per queste considerazioni e per il grado di finitura e la mancata presenza degli impianti di illuminazione e riscaldamento; il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 2.200,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio tecnico di LECCO, agenzie: LECCO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE DI LECCO E PROVINCIA, ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	ufficio	83,00	0,00	182.600,00	182.600,00
				<b>182.600,00 €</b>	<b>182.600,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHESE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-10% -18.260,00
	<b>18.260,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.966,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.374,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.833,49**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.540,51**

data 18/04/2025

il tecnico incaricato  
Lorenzo Albani

