



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Paolo Giudici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRT73H23A944Y
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 97/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di palazzina sviluppata su più piani a IMBERSAGO Via Aldo Moro 10, della superficie commerciale di **203,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di palazzina sviluppata su tre piani fuori terra (con tipologia della villa bifamiliare), servita da vano scala comune a due proprietà che disimpegna i tre piani dell'immobile, questi comprendenti, vani accessori, portico ed autorimessa con cantina al piano terreno, appartamento completo quadrilocale al piano primo con due balconi, ampio vano accessorio, bagno e loggiato nel sottotetto, completa l'immobile la quota indivisa al 50% di ampio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,47 PT, mt. 2,75/2,95 P1, media mt. 2,75 P2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2017 Pratica n. LC0069574 in atti dal 04/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12993.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area comune sub. 703, portico comune e vano scala comune sub. 703.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2016.

A.1 altro terreno, composto da terreno in parte residenziale ed in parte agricolo. Catastalmente identificato al fg. 4 mapp. 2027 sub. 703, bene comune non censibile a tutte le u.i. - area esterna, portichetto d'accesso e vano scala da piano terra a piano 2

A.2 tettoia, composto da gazebo in muratura con copertura lignea aperto su tre lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)
Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

A.3 ricovero animali, composto da piccola stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

A.4 altro fabbricato, composto da piscina pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 354,44 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%. La piscina ancorché non inserita nei subalterni pignorati, si intende ricompresa nel pignoramento in quanto pertinenza dell'immobile pignorato.

A.5 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, 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, area comune sub. 703 per tre lati, immobile stessa ditta sub. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.374,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.085,50
Data della valutazione:	09/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare *** DATO OSCURATO ***

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 **giudiziale**, stipulata il 30/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1935 di repertorio, iscritta il 03/05/2024 a Lecco ai nn. 6570/773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 85.000,00.

Importo capitale: € 65.334,79.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Imbersago, fg. 4, part. 2027, sub. 5 e 3 per la quota di 1/1, fg. 4, part. 2027, sub. 704, 705, 706 per la quota di 1/2.

LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI SOPRA ELENCATI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART.1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE SOPRA ELENCA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1594 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Lecco ai nn. 11111/8608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Imbersago, fg. 4, part. 2027, sub. 2, 3, 4, 5, 704, 705, 706 per la quota di 1/1.

IMPORTO EURO 74.350,11 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico, poichè l'intero Comune di Imbersago è considerato bellezza d'insieme ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1 luglio 1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 12/10/2011), con atto stipulato il 12/10/2011 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 10296/6242 di repertorio, registrato il 19/10/2011 a Merate ai nn. 3122 serie 1T, trascritto il 21/10/2011 a Lecco ai nn. 14952/10152.

Il titolo è riferito solamente a particella 2027 subalterni 3 e 5, Si fa avvertenza che i sub.ni 704 -705 e 706 trattandosi di unità afferenti edificate su aree di corte costituiti in data 20/11/2019 in atti dal 21/11/2019 sono stati assegnati per la quota di 1/2 ciascuno ai comproprietari del fabbricato n.2027 sig.ri **** DATO OSCURATO ***.

Ricongiungimento di usufrutto del 06.09.2015 in morte di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1974 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di notaio Carlo Mandelli ai nn. 11507 di repertorio, trascritto il 15/07/1974 a Lecco ai nn. 5654/4912.

I signori *** DATO OSCURATO *** acquistano i mappali n. 270/g e n. 482/r, parte dei terreni sui quali edificeranno l'immobile oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di permuta (dal 15/07/1974 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di notaio Carlo Mandelli ai nn. 11506 di repertorio, trascritto il 15/07/1974 a Lecco ai nn. 5655/4913.

I signori *** DATO OSCURATO *** ricevono i mappali n. 270/h, n. 271/b e n. 482/q, parte dei terreni sui quali edificeranno l'immobile oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/10/2011 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 21/10/2011 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 10296/6242 di repertorio, registrato il 19/10/2011 a Merate ai nn. 3122 serie 1T, trascritto il 21/10/2011 a Lecco ai nn. 14951/10151.

Il titolo è riferito solamente a particella 2027 subalterni 3 e 5, Si fa avvertenza che i sub.ni 704 -705 e 706 trattandosi di unità afferenti edificate su aree di corte costituiti in data 20/11/2019 in atti dal 21/11/2019 sono stati assegnati per la quota di 1/2 ciascuno ai comproprietari del fabbricato n.2027 sig.ri *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO *** conserva il diritto di usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 12/10/2011 fino al 06/09/2015), con atto stipulato il 12/10/2011 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 10296/6242 di repertorio, registrato il 19/10/2011 a Merate ai nn. 3122 serie 1T, trascritto il 21/10/2011 a Lecco ai nn. 14952/10152.

Il titolo è riferito solamente a particella 2027 subalterni 3 e 5, Si fa avvertenza che i sub.ni 704 -705 e 706 trattandosi di unità afferenti edificate su aree di corte costituiti in data 20/11/2019 in atti dal 21/11/2019 sono stati assegnati per la quota di 1/2 ciascuno ai comproprietari del fabbricato n.2027

sig.ri *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica **N. 11/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di n. 2 collettori solari sulla falda tetto fronte sud, presentata il 30/01/2017 con il n. 812 di protocollo di protocollo, rilasciata il 17/05/2017 con il n. 3499 di protocollo di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. 7/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un impianto fotovoltaico integrato innovativo alla falda del tetto, presentata il 04/01/2013 con il n. 58 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/04/2013 con il n. 2333 di protocollo di protocollo

Licenza Edilizia **N. 264/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 05/04/1973 con il n. 476 di protocollo di protocollo, rilasciata il 13/06/1973 con il n. 264 di pratica edilizia di protocollo

Denuncia di Inizio Attività in sanatoria **N. 18/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per modifiche al progetto autorizzato con L.E. 264 del 13.06.1973, presentata il 18/03/2008 con il n. 1976 di protocollo di protocollo.

Accertamento di compatibilità paesaggistica del 28.03.2008 prot. 2235

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 9/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne e formazione di locale bagno a piano sottotetto, in casa di civile abitazione, presentata il 22/02/2016 con il n. 1228 di protocollo di protocollo

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. 6/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione dell'area mediante modifica delle quote di terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata, presentata il 07/03/2014 con il n. 1373 di protocollo di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica non è stata rilasciata con comunicazione di diniego in data 30.07.2015 prot. 4574, è seguita ordinanza di rimozione e ripristino stato dei luoghi n. 50/2015 del 02.09.2015. Il diniego dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica e l'ordinanza di rimozione n. 50/2015, sono state oggetto di richiesta di annullamento dapprima con ricorso al Tar, respinta con sentenza 458/2017 Tar Lombardia ed in seguito con ricorso al consiglio di Stato, anch'essa respinta con sentenza n. 721/2019 REG.PROV.COLL del 28.01.2019.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29.07.2013, l'immobile ricade in zona T3: Sistema delle ville contemporanee. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 84, 85, 86, 86 bis, Disciplina generale del piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al abitazione e box sub. 3 e 5, tettoia sub. 704, piscina sub. 706. Porzione dell'area di proprietà ove è edificato l'immobile, risulta esterna alla perimetrazione del parco adda Nord

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29.07.2013, l'immobile ricade in zona T6: del territorio naturale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 93, 94, 95, 96, 97, Disciplina generale del piano delle regole. Il titolo è riferito

solamente al porzione del giardino sub. 703 e stalla sub. 705. Porzione dell'area di proprietà a giardino pertinenziale posta a sud del fabbricato, risulta interna alla perimetrazione del parco adda Nord

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 705 (stalla in legno), il piccolo fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico ed inserito nella perimetrazione del Parco Adda Nord, è inoltre oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risulta pertanto completamente abusivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione stalla lignea, metri cubi 50 (vuoto per pieno), compreso smaltimento, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 2.500,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €1.250,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 706 (piscina interrata con piccolo spogliatoio in legno), la piscina interrata in muratura, ed il piccolo spogliatoio in legno, sono stati realizzati senza titolo edilizio in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono inoltre oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risultano pertanto completamente abusivi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione piscina interrata e spogliatoio ligneo, metri cubi 80 (vuoto per pieno), compreso smaltimento, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 5.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €2.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 703 (giardino pertinenziale comune), è stata eseguita una sistemazione dell'area mediante modifica delle quote di terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata (per la piscina vedi sub. 706), in zona edificabile ed in zona agricola entrambe sottoposte a vincolo paesaggistico, la zona agricola è inoltre inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord, tutte le opere sono oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risultando pertanto completamente abusive. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione vasca decorativa, rimozione opere di contenimento terra, riporto di terra e piantumazione, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 20.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €10.000,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **RELATIVAMENTE AI SUBALTERNI 3 e 5** (abitazione ed autorimessa), preliminarmente si segnala che la verifica dello stato legittimo è stata effettuata sulla base dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile ai sensi dell'Art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/01, in particolare la Denuncia di Inizio Attività in sanatoria 18/2008 che ha regolarizzato le varianti esecutive relative al titolo originale LE 264/1973, integrata dal titolo successivo relativo ai soli subalterni 3 e 5, CILA 9/2016, successivamente dal confronto con lo stato di fatto si segnalano le seguenti difformità: 1) al piano terreno non è stato indicato il vano sottoscala con accesso esterno dal fronte nord, piccolo vano ad uso centrale termica la cui superficie rientra nella tolleranza del 4% ai sensi dell'Art. 34-bis DPR 380/01; 2) la camera da letto con finestra ad est non ha il corretto rapporto areo-illuminante; 3) sono presenti lesene murarie non autorizzate al piano primo nel soggiorno e nel disimpegno, ed al piano sottotetto nel vano accessorio; 4) alcune finestre sono lievemente spostate (quasi certamente per errore di rappresentazione nei titoli precedenti) ed hanno misure lievemente inferiori; 5) nel sottotetto, il vano esistente convertito ad uso bagno con CILA 9/2016, non era presente nella sanatoria 18/2008; 6) i preesistenti serramenti esterni con i relativi antoni oscuranti entrambi in legno, sono stati sostituiti con nuovi in alluminio effetto legno senza ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica; 7) i collettori solari autorizzati con Autorizzazione Paesaggistica 11/2017 per posa sulla copertura del subalterno 5 (il presente Lotto 1), sono stati posizionati sulla copertura del subalterno 4 (il Lotto 2); 8) il vano accessorio nel sottotetto è utilizzato difformemente all'autorizzato come camera da letto. Si segnala inoltre che le dimensioni dell'immobile differiscono lievemente entro la tolleranza di legge. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito ed ottenimento dei titoli edilizi postumi, quali Compatibilità Paesaggistica per la regolarizzazione delle difformità incidenti sull'aspetto esterno dell'immobile, e SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis DPR 380/2001, la SCIA in sanatoria è condizionata in primo luogo alla formazione di arredo fisso nella camera da letto (armadio fisso), finalizzato a rendere conforme il rapporto areo-illuminante del locale, ed in secondo luogo all'utilizzo del vano sottotetto per usi accessori e non principali (attualmente uso camera).

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito pratica di Compatibilità Paesaggistica: €2.000,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla Compatibilità Paesaggistica, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00
- redazione e deposito 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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

L'immobile non è dotato del certificato di agibilità

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 704** (tettoia in muratura con copertura lignea), il piccolo fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ad una distanza dai confini inferiore alla norma (mt. 0,70 anziché mt. 5,00), risulta pertanto completamente abusivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione tettoia, metri cubi 100 (vuoto per pieno) stima di massima a corpo

(iva esclusa) € 5.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta lievi difformità con lo stato di fatto, in particolare sono presenti lesene murarie non indicate al piano primo nel soggiorno e nel disimpegno, ed al piano sottotetto nel vano accessorio; nel vano soggiorno non è indicato il gradino esistente con riduzione dell'altezza interna; le altezze interne sono lievemente più basse; alcune finestre sono lievemente spostate; il balcone indicato nel piano secondo è in realtà una loggia e non sono rappresentati i pilastri perimetrali; nell'elaborato planimetrico non è rappresentato il vano sottoscala. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di planimetria catastale ed elaborato planimetrico con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €1.000,00
- Diritti catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMBERSAGO VIA ALDO MORO 10

PORZIONE DI PALAZZINA SVILUPPATA SU PIÙ PIANI

DI CUI AL PUNTO A

porzione di palazzina sviluppata su più piani a IMBERSAGO Via Aldo Moro 10, della superficie commerciale di **203,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Porzione di palazzina sviluppata su tre piani fuori terra (con tipologia della villa bifamiliare), servita da vano scala comune a due proprietà che disimpegna i tre piani dell'immobile, questi comprendenti, vani accessori, portico ed autorimessa con cantina al piano terreno, appartamento completo quadrilocale al piano primo con due balconi, ampio vano accessorio, bagno e loggiato nel sottotetto, completa l'immobile la quota indivisa al 50% di ampio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,47 PT, mt. 2,75/2,95 P1, media mt. 2,75 P2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T - 1 - 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 04/10/2017 Pratica n. LC0069574 in atti dal 04/10/2017 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 12993.1/2017)

Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area comune sub. 703, portico comune e vano scala comune sub. 703.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 20,00, Bergamo km 28,00, Monza km 25,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. 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

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 28 (Orio al Serio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 150	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 18,00 (A4 Capriate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,5 (Stazione di Cernusco Merate)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 23,00 (SS36 Lago di Como e dello Spluga)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di immobile in proprietà da terra a cielo composto complessivamente da due unità, realizzato con tipologia della villa bifamiliare ma con i vari piani di proprietà serviti da scala comune alle due proprietà, anziché da scala privata interna a ciascuna delle due unità, l'immobile è stato edificato nel 1975 ed è stato ristrutturato nel 2016.

L'immobile è situato in zona semi periferica del Comune di Imbersago, a 500 mt dal centro dove sono localizzati i servizi principali (Municipio, ufficio postale, negozi, bar.), è inserito in zona residenziale nella quale è presente anche il centro sportivo e l'area polifunzionale del Comune di Imbersago, il Fiume Adda è raggiungibile a piedi (mt. 750 Traghetto di Leonardo).

Il fabbricato ha l'accesso pedonale al civico n. 10 di Via Aldo Moro, via locale a doppio senso di marcia con marciapiede perimetrale, nell'intorno è presente un'ampia area a parcheggio.

L'abitazione è una proprietà da terra a cielo di palazzina con tipologia della villa bifamiliare, composta da tre piani disimpegnati da vano scala comune all'altra unità abitativa che completa il fabbricato.

Al piano terreno è presente un ampio vano accessorio con finiture residenziali, un bagno lavanderia, un vano ad uso ripostiglio, un autorimessa collegata internamente con capacità di parcheggio per un'automobile ed una cantina posta alla fine del vano, un portico esterno ed un piccolo vano sottoscala ad uso centrale termica con accesso dall'esterno.

Al piano primo è localizzato l'appartamento, questo si compone di: vano soggiorno con pavimento rialzato rispetto al resto dell'abitazione, balcone posto sul fronte nord, finestra e porta-finestra entrambe affacciate a nord, ampia cucina con finestra affacciata a sud e e porta-finestra affacciata ad est, con accesso sul secondo balcone posto sul fronte sud, vano studio con porta-finestra affacciata a sud con accesso sul balcone, piccolo disimpegno che distribuisce prima camera da letto con porta-finestra affacciata a sud con accesso sul balcone, seconda camera da letto con finestra affacciata ad est e bagno con finestra affacciata a nord.

Al piano sottotetto è presente un ampio vano accessorio con soffitto inclinato e finiture residenziali, con piccolo loggiato coperto affacciato a sud, porta finestra affacciata a sud con accesso al loggiato e finestra affacciata a nord, bagno con soffitto inclinato con finestra affacciata a sud.

L'abitazione è stata completamente ristrutturata nel 2016, compresi i vani accessori dei piani terreno e secondo, con finiture di qualità ed impianti moderni, tra cui impianto fotovoltaico di 6kwp con accumulo di 12 kw ed impianto solare termico con due pannelli solari, si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione di fenomeni di muffe per condensa in alcune pareti e soffitti delle camere e del bagno, probabilmente dovuti a ponti termici per carenza di isolamento.

Al fabbricato è annesso ampio giardino pertinenziale allungato verso sud, in parte in piano nella porzione più prossima alla casa, ed in parte in declivio nella zona sud verso area naturale a bosco.

L'ampio giardino è stato oggetto di modificazioni della sua naturale conformazione, con scavi e riporti di terra finalizzati alla parziale formazione di terrazzamenti e zone in piano oltre ad edificazione di manufatti sia interrati quali una piscina ed una vasca ornamentale che fuori terra quali una tettoia per il pranzo all'aperto, un piccolo spogliatoio per la piscina ed una piccola stalla per il ricovero di animali. Tutti questi interventi sono abusivi (come sopra specificato) e dovranno essere rimossi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatica. cancello carraio d'accesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio tinta legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole di laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beola ad opus incertum e ghiaia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès (nei formati medi e grandi)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet. nel soggiorno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco civile. in parte con contro-soffitto in cartongesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato di accesso all'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : antoni realizzate in alluminio tinta legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: da verificare
condizionamento: puntuale con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da verificare. nel vano accessorio del secondo piano
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare
energia solare: pannelli fotovoltaici conformità: da verificare. con batterie di accumulo
energia solare: pannelli solari termici conformità: da verificare
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare
idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare. si segnala che in una camera da letto il radiatore è stato smontato per scelta della proprietà



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: a falde costruita in latero-cemento con gronde in legno
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente. scala comune





Fronti nord ed ovest



Fronte sud



Soggiorno



Camera



Bagno



Vano accessorio piano secondo

CONSISTENZA:

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

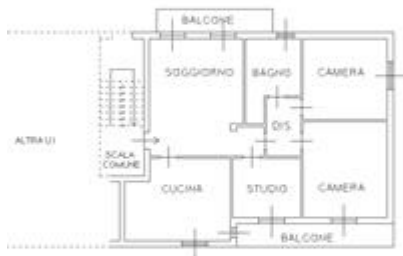
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	116,00	x	100 %	=	116,00
Balconi piano primo	12,50	x	25 %	=	3,13
Bagno piano sottotetto	6,40	x	100 %	=	6,40
Vano sottotetto h media mt. 2,75	35,00	x	50 %	=	17,50
Loggia piano sottotetto	5,60	x	30 %	=	1,68
Bagno-lavanderia piano terreno	11,30	x	100 %	=	11,30

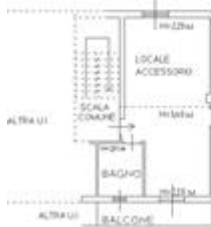
Vano sgombero piano terreno h mt. 2,47	48,90	x	50 %	=	24,45
Portico piano terreno	12,40	x	30 %	=	3,72
Autorimessa piano terreno con cantina annessa	39,40	x	50 %	=	19,70
Totale:	287,50				203,88



PIANO TERRA
H=250 M

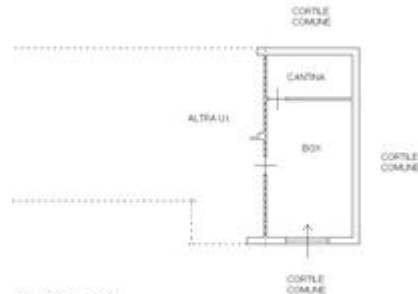


PIANO PRIMO
H=300 M



PIANO SECONDO

Planimetria catastale abitazione



PIANO TERRA
H=250 CM

Planimetria catastale box





Elaborato planimetrico

ACCESSORI:

altro terreno, composto da terreno in parte residenziale ed in parte agricolo. Catastralmente identificato al fg. 4 mapp. 2027 sub. 703, bene comune non censibile a tutte le u.i. - area esterna, portichetto d'accesso e vano scala da piano terra a piano 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino pertinenziale indiviso, in proprietà al 50%	2.628,00	x	50 %	=	1.314,00
Totale:	2.628,00				1.314,00

tettoia, composto da gazebo in muratura con copertura lignea aperto su tre lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50

ricovero animali, composto da piccola stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stalla abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

altro fabbricato, composto da piscina pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 354,44 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%. La piscina ancorché non inserita nei subalterni pignorati, si intende ricompresa nel pignoramento in quanto pertinenza dell'immobile pignorato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piscina abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	38,00				19,00

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, 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, area comune sub. 703 per tre lati, immobile stessa ditta sub. 5

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa piano terreno con cantina annessa	39,40	x	50 %	=	19,70
Totale:	39,40				19,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera sviluppata su 4 livelli con giardino pertinenziale

Indirizzo: Via Aldo Moro 5, Imbersago

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 329.000,00 pari a 1.495,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera sviluppata su 3 livelli con giardino pertinenziale

Indirizzo: Via Monsereno, Imbersago

Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie:

Prezzo: 385.000,00 pari a 1.915,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: Appartamento in villa bifamiliare

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti 11, Imbersago, piano terreno

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 905,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/04/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: Appartamento in villa bifamiliare

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti 11, Imbersago piano primo

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.214,95 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Villa Bifamiliare superficie commerciale =mq. 203,88 x €/mq 1.500,00 =€ 305.820,00

Giardino pertinenziale in quota al 50% =mq. 1.314,00 x €/mq. 10,00 =€ 13.140,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE =€ 318.960,00

NOTA BENE: GLI IMMOBILI ACCESSORI DI CUI AI SUBALTERNI 704, 705 E 706, IN PROPRIETÀ AL 50%, NON SONO STATI VALUTATI NEL VALORE COMMERCIALE DEL FABBRIACTO, IN QUANTO REALIZZATI ABUSIVAMENTE E SENZA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **318.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 318.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 318.960,00**

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 Imbersago, 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	porzione di palazzina sviluppata su più piani	203,88	1.374,70	318.960,00	318.960,00
				318.960,00 €	318.960,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 15.948,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.922,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.090,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 14.004,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 266.085,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di palazzina sviluppata su più piani a IMBERSAGO Via Aldo Moro 10, della superficie commerciale di **192,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di palazzina sviluppata su tre piani fuori terra (con tipologia della villa bifamiliare), servita da vano scala comune a due proprietà che disimpegna i tre piani dell'immobile, questi comprendenti, vani accessori, portico ed autorimessa al piano terreno, appartamento completo quadrilocale al piano primo con due balconi, ampio vano accessorio e loggiato nel sottotetto, completa l'immobile la quota indivisa al 50% di ampio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,50 PT, mt. 2,95 P1, media mt. 2,75 P2..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area comune sub. 703, vano scala e portico comune sub. 703, affaccio su area comune sub. 703.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, 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, area comune sub. 703, immobile stessa ditta sub. 4, area comune sub. 703

A.2 altro fabbricato, composto da piscina pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 354,44 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)
Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%. La piscina ancorché non inserita nei subalterni pignorati, si intende ricompresa nel pignoramento in quanto pertinenza dell'immobile pignorato

A.3 ricovero animali, composto da piccola stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)
Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

A.4 tettoia, composto da gazebo in muratura con copertura lignea aperto su tre lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)
Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

A.5 altro terreno, composto da terreno in parte residenziale ed in parte agricolo. Catastalmente identificato al fg. 4 mapp. 2027 sub. 703, bene comune non censibile a tutte le u.i. - area esterna, portichetto d'accesso e vano scala da piano terra a piano 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.374,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.188,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.078,60
Data della valutazione:	09/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore e dalla *** DATO OSCURATO ***

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 **giudiziale**, stipulata il 30/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1935 di repertorio, iscritta il 03/05/2024 a Lecco ai nn. 6571/774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 85.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Imbersago, fg. 4, part. 2027, sub. 2 e 4 per la quota di 1/1, fg. 4, part. 2027, sub. 704, 705, 706 per la quota di 1/2.

LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI SOPRA ELENCATI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART.1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE SOPRA ELENCA

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/08/2021 a firma di notaio Spreafico Luca ai nn. 15464/12857 di repertorio, iscritta il 11/08/2021 a Lecco ai nn. 14105/2046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 110.500,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Imbersago, fg. 4, part. 2027, sub. 2 e 4 per la quota di 1/1, fg. 4, part. 2027, sub. 704, 705, 706 per la quota di 1/2.

IL MUTUO E' STATO CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 (T.U.B. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 20 MEDIANTE MENSILITA' COMPREDENTI CAPITALI ED INTERESSI. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO DI APPLICARE AL MUTUO UN INTERESSE AL TASSO ANNUO NOMINALE POSTICIPATO DEL 2,500% (DUE VIRGOLA CINQUECENTO PER CENTO) E COMPREDERA' ANCHE GLI INTERESSI CONTEGGIATI PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA ODIERNA E IL GIORNO 1 (UNO) SETTEMBRE 2021 (DUEMILAVENTUNO). LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U.B. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, T.U.B. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN SONDRIO PIAZZA GARIBALDI N.16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1594 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Lecco ai nn. 11111/8608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Imbersago, fg. 4, part. 2027, sub. 2, 3, 4, 5, 704, 705, 706 per la quota di 1/1.

IMPORTO EURO 74.350,11 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico, poichè l'intero Comune di Imbersago è considerato bellezza d'insieme ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1 luglio 1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/10/2011), con atto stipulato il 21/10/2011 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 10296/6242 di repertorio, registrato il 19/10/2011 a Merate ai nn. 3122 serie 1T, trascritto il 21/10/2011 a Lecco ai nn. 14951/10151.

Il titolo è riferito solamente a particella 2027 subalterni 2 e , Si fa avvertenza che i sub.ni 704 -705 e 706 trattandosi di unità afferenti edificate su aree di corte costituiti in data 20/11/2019 in atti dal 21/11/2019 sono stati assegnati per la quota di 1/2 ciascuno ai comproprietari del fabbricato n.2027 sig.ri *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1974 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di notaio Carlo Mandelli ai nn. 11507 di repertorio, trascritto il 15/07/1974 a Lecco ai nn. 5654/4912.

I signori *** DATO OSCURATO *** acquistano i mappali n. 270/g e n. 482/r, parte dei terreni sui quali edificeranno l'immobile oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di permuta (dal 15/07/1974 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di notaio Carlo Mandelli ai nn. 11506 di

repertorio, trascritto il 15/07/1974 a Lecco ai nn. 5655/4913.

I signori *** DATO OSCURATO *** ricevono i mappali n. 270/h, n. 271/b e n. 482/q, parte dei terreni sui quali edificeranno l'immobile oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **264/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 05/04/1973 con il n. 476 di protocollo di protocollo, rilasciata il 13/06/1973 con il n. 264 di pratica edilizia di protocollo, agibilità del 17/08/1977 con il n. 264 di pratica edilizia di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione dell'immobile di cui agli attuali subalterni 2 e 4

Accertamento di compatibilità paesaggistica N. **6/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione dell'area mediante modifica delle quote di terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata, presentata il 07/03/2014 con il n. 1373 di protocollo di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica non è stata rilasciata con comunicazione di diniego in data 30.07.2015 prot. 4574, è seguita ordinanza di rimozione e ripristino stato dei luoghi n. 50/2015 del 02.09.2015. Il diniego dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica e l'ordinanza di rimozione n. 50/2015, sono state oggetto di richiesta di annullamento dapprima con ricorso al Tar, respinta con sentenza 458/2017 Tar Lombardia ed in seguito con ricorso al consiglio di Stato, anch'essa respinta con sentenza n. 721/2019 REG.PROV.COLL del 28.01.2019.

Denuncia di Inizio Attività in sanatoria N. **18/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per modifiche al progetto autorizzato con L.E. 264 del 13.06.1973, presentata il 18/03/2008 con il n. 1976 di protocollo di protocollo.

Accertamento di compatibilità paesaggistica del 28.03.2008 prot. 2235

Autorizzazione Paesaggistica N. **7/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un impianto fotovoltaico integrato innovativo alla falda del tetto, presentata il 04/01/2013 con il n. 58 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/04/2013 con il n. 2333 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29.07.2013, l'immobile ricade in zona T3: Sistema delle ville contemporanee. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 84, 85, 86, 86 bis, Disciplina generale del piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al abitazione e box sub. 3 e 5, tettoia sub. 704, piscina sub. 706. Porzione dell'area di proprietà ove è edificato l'immobile, risulta esterna alla perimetrazione del parco adda Nord

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29.07.2013, l'immobile ricade in zona T6: del territorio naturale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 93, 94, 95, 96, 97, Disciplina generale del piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al porzione del giardino sub. 703 e stalla sub. 705. Porzione dell'area di proprietà a giardino pertinenziale posta a sud del fabbricato, risulta interna alla perimetrazione del parco adda Nord

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AI SUBALTERNI 2 e 4 (abitazione ed autorimessa), preliminarmente si segnala che la verifica dello stato legittimo è stata effettuata sulla base dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile ai sensi dell'Art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/01, in particolare la Denuncia di Inizio Attività in sanatoria 18/2008 che ha regolarizzato le varianti esecutive relative al titolo originale LE 264/1973, successivamente dal confronto con lo stato di fatto si segnalano le seguenti difformità: 1) al piano terreno non è stato indicato il vano sottoscala con accesso esterno dal fronte nord, piccolo vano ad uso centrale termica la cui superficie rientra nella tolleranza del 4% ai sensi dell'Art. 34-bis DPR 380/01; 2) le camere da letto non hanno il corretto rapporto areo-illuminante; 3) sono presenti lesene murarie non autorizzate al piano primo nel soggiorno e nel disimpegno, ed al piano sottotetto nel vano accessorio; 4) alcune finestre sono lievemente spostate (quasi certamente per errore di rappresentazione nei titoli precedenti) ed hanno misure lievemente inferiori; 5) i preesistenti serramenti esterni con i relativi antoni oscuranti entrambi in legno, sono stati sostituiti con nuovi in alluminio effetto legno senza ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica; 6) i collettori solari autorizzati con Autorizzazione Paesaggistica 11/2017 per posa sulla copertura del subalterno 5 (il Lotto 1), sono stati posizionati sulla copertura del subalterno 4 (il presente Lotto 2). Si segnala inoltre che le dimensioni dell'immobile e le altezze interne differiscono lievemente entro la tolleranza di legge del 4%. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito ed ottenimento dei titoli edilizi postumi, quali Compatibilità Paesaggistica per la regolarizzazione delle difformità incidenti sull'aspetto esterno dell'immobile, e SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis DPR 380/2001, la SCIA in sanatoria è condizionata alla formazione di arredi fissi nelle camere da letto (armadi fissi), finalizzati a rendere conforme il rapporto areo-illuminante dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito pratica di Compatibilità Paesaggistica: €2.000,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla Compatibilità Paesaggistica, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €1.000,00
- redazione e deposito 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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 704 (tettoia in muratura con copertura lignea), il piccolo fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ad una distanza dai confini inferiore alla norma (mt. 0,70 anziché mt. 5,00), risulta pertanto completamente abusivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione tettoia, metri cubi 100 (vuoto per pieno) stima di massima a corpo (iva esclusa) € 5.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €2.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 706 (piscina interrata con piccolo spogliatoio in legno), la piscina interrata in muratura, ed il piccolo spogliatoio in legno, sono stati realizzati senza titolo edilizio in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono inoltre oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risultano pertanto completamente abusivi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione piscina interrata e spogliatoio ligneo, metri cubi 80 (vuoto per pieno), compreso smaltimento, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 5.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €2.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 705 (stalla in legno), il piccolo fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico ed inserito nella perimetrazione del Parco Adda Nord, è inoltre oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risulta pertanto completamente abusivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione stalla lignea, metri cubi 50 (vuoto per pieno), compreso smaltimento, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 2.500,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €1.250,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL SUBALTERNO 703 (giardino pertinenziale comune), è stata eseguita una sistemazione dell'area mediante modifica delle quote di terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata (per la piscina vedi sub. 706), in zona edificabile ed in zona agricola entrambe sottoposte a vincolo paesaggistico, la zona agricola è inoltre inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord, tutte le opere sono oggetto di ordinanza di Rimozione e Ripristino dei Luoghi n. 50/2015 appellata al Tar ed al Consiglio di Stato senza successo, risultando pertanto completamente abusive. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri edili per demolizione vasca decorativa, rimozione opere di contenimento terra, riporto di terra e piantumazione, stima di massima a corpo (iva esclusa) € 20.000,00, quantificata in quota di proprietà pari ad 1/2: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta lievi difformità con lo stato di fatto, in particolare sono presenti lesene murarie non indicate al piano primo nel soggiorno e nel disimpegno, ed al piano sottotetto nel vano accessorio; le altezze interne sono lievemente più basse; alcune finestre sono lievemente spostate; il balcone indicato nel piano secondo è in realtà una loggia e non sono rappresentati i pilastri perimetrali; nell'elaborato planimetrico non è rappresentato il vano

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di planimetria catastale ed elaborato planimetrico con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €1.000,00
- Diritti catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN IMBERSAGO VIA ALDO MORO 10

PORZIONE DI PALAZZINA SVILUPPATA SU PIÙ PIANI

DI CUI AL PUNTO A

porzione di palazzina sviluppata su più piani a IMBERSAGO Via Aldo Moro 10, della superficie commerciale di **192,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di palazzina sviluppata su tre piani fuori terra (con tipologia della villa bifamiliare), servita da vano scala comune a due proprietà che disimpegna i tre piani dell'immobile, questi comprendenti, vani accessori, portico ed autorimessa al piano terreno, appartamento completo quadrilocale al piano primo con due balconi, ampio vano accessorio e loggiato nel sottotetto, completa l'immobile la quota indivisa al 50% di ampio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,50 PT, mt. 2,95 P1, media mt. 2,75 P2..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area comune sub. 703, vano scala e portico comune sub. 703, affaccio su area comune sub. 703.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 20,00, Bergamo km 28,00, Monza km 25,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. 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

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante km. 28 (Orio al Serio)
- autobus distante mt. 150
- autostrada distante km 18,00 (A4 Capriate)
- ferrovia distante 6,5 (Stazione di Cernusco Merate)
- superstrada distante km 23,00 (SS36 Lago di Como e dello Spluga)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di immobile in proprietà da terra a cielo composto complessivamente da due unità, realizzato con tipologia della villa bifamiliare ma con i vari piani di proprietà serviti da scala comune alle due proprietà, anziché da scala privata interna a ciascuna delle due unità, l'immobile è stato edificato nel 1975 con permesso di abitabilità del 17.08.1977.

L'immobile è situato in zona semi periferica del Comune di Imbersago, a 500 mt dal centro dove sono localizzati i servizi principali (Municipio, ufficio postale, negozi, bar.), è inserito in zona residenziale nella quale è presente anche il centro sportivo e l'area polifunzionale del Comune di Imbersago, il Fiume Adda è raggiungibile a piedi (mt. 750 Traghetto di Leonardo).

Il fabbricato ha l'accesso pedonale al civico n. 10 di Via Aldo Moro, via locale a doppio senso di marcia con marciapiede perimetrale, nell'intorno è presente un'ampia area a parcheggio.

L'abitazione è una proprietà da terra a cielo di palazzina con tipologia della villa bifamiliare, composta da tre piani disimpegnati da vano scala comune all'altra unità abitativa che completa il fabbricato.

Al piano terreno è presente un ampio vano accessorio, un bagno lavanderia, un vano ad uso sgombero, un autorimessa collegata internamente con capacità di parcheggio per due automobili compatte oppure un'automobile lunga oltre a spazio accessorio, un portico esterno ed un piccolo vano sottoscala ad uso centrale termica con accesso dall'esterno.

Al piano primo è localizzato l'appartamento, questo si compone di: vano soggiorno, balcone posto sul fronte nord, finestra e porta-finestra entrambe affacciate a nord, ampia cucina con finestra affacciata a sud e e porta-finestra affacciata ad ovest, con accesso sul secondo balcone posto sul fronte sud, vano studio con porta-finestra affacciata a sud con accesso sul balcone, piccolo disimpegno che distribuisce prima camera da letto con portafinestra affacciata a sud con accesso sul balcone, seconda camera da letto con finestra affacciata ad ovest e bagno con finestra affacciata a nord.

Al piano sottotetto è presente un ampio vano accessorio con soffitto inclinato allo stato rustico (senza pavimeto e sottofondo), con piccolo loggiato coperto affacciato a sud, porta finestra affacciata a sud con accesso al loggiato e finestra affacciata a nord.

L'abitazione ha finiture datate compatibili con l'anno di edificazione, ad eccezione dei serramenti con relativi antoni oscuranti sostituiti con moderni elementi in alluminio effetto legno, è presente inoltre sulla copertura un impianto fotovoltaico di 3kwp, si presenta in sufficiente condizione di manutenzione ad eccezione di fenomeni di muffe per condensa in alcune pareti e soffitti dei locali al piano primo, probabilmente dovuti a ponti termici per carenza di isolamento.

Al fabbricato è annesso ampio giardino pertinenziale allungato verso sud, in parte in piano nella porzione più prossima alla casa, ed in parte in declivio nella zona sud verso area naturale a bosco.

L'ampio giardino è stato oggetto di modificazioni della sua naturale conformazione, con scavi e riporti di terra finalizzati alla parziale formazione di terrazzamenti e zone in piano oltre ad edificazione di manufatti sia interrati quali una piscina ed una vasca ornamentale che fuori terra quali una tettoia per il pranzo all'aperto, un piccolo spogliatoio per la piscina ed una piccola stalla per il ricovero di animali.

Tutti questi interventi sono abusivi (come sopra specificato) e dovranno essere rimossi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatica. cancello carraio d'accesso	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio tinta legno	al di sopra della media	

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beola ad opus incertum e ghiaia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. nel soggiorno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile. presenza di fenomeni di muffa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni realizzate in alluminio tinta legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> video conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>energia solare:</i> pannelli fotovoltaici conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare. si segnala che in una camera da letto il radiatore è stato smontato per scelta della proprietà	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in latero-cemento con gronde in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente. scala comune	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
Appartamento piano primo	116,00	x	100 %	=	116,00
Balconi piano primo	12,50	x	25 %	=	3,13
Vano sottotetto h media mt. 2,75	41,40	x	30 %	=	12,42
Loggia piano sottotetto	5,60	x	30 %	=	1,68
Lavanderia piano terreno	11,60	x	100 %	=	11,60
Vani accessori piano terreno h mt.	48,90	x	50 %	=	24,45



Elaborato planimetrico

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, 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, area comune sub. 703, immobile stessa ditta sub. 4, area comune sub. 703

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa piano terreno	39,40	x	50 %	=	19,70
Totale:	39,40				19,70

altro fabbricato, composto da piscina pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 354,44 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%. La piscina ancorché non inserita nei subalterni pignorati, si intende ricompresa nel pignoramento in quanto pertinenza dell'immobile pignorato

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
piscina abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	38,00				19,00

ricovero animali, composto da piccola stalla.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
stalla abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

tettoia, composto da gazebo in muratura con copertura lignea aperto su tre lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2027 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2020 Pratica n. LC0055034 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26074.1/2020)

Coerenze: area comune sub. 703 per quattro lati

immobile abusivo non regolarizzabile, in proprietà indivisa al 50%

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
tettoia abusiva da demolire in proprietà indivisa al 50%	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50

altro terreno, composto da terreno in parte residenziale ed in parte agricolo. Catastalmente identificato al fg. 4 mapp. 2027 sub. 703, bene comune non censibile a tutte le u.i. - area esterna, portichetto d'accesso e vano scala da piano terra a piano 2

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Giardino pertinenziale indiviso, in proprietà al 50%	2.628,00	x	50 %	=	1.314,00
Totale:	2.628,00				1.314,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/11/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera sviluppata su 4 livelli con giardino pertinenziale
Indirizzo: Via Aldo Moro 5, Imbersago
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 329.000,00 pari a 1.495,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/10/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera sviluppata su 3 livelli con giardino pertinenziale
Indirizzo: Via Monsereno, Imbersago
Superfici principali e secondarie: 201
Superfici accessorie:
Prezzo: 385.000,00 pari a 1.915,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/07/2024
Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari
Descrizione: Appartamento in villa bifamiliare
Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti 11, Imbersago, piano terreno
Superfici principali e secondarie: 138
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 905,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/04/2024
Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari
Descrizione: Appartamento in villa bifamiliare
Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti 11, Imbersago piano primo
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.214,95 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Villa Bifamiliare superficie commerciale =mq. 192,70 x €/mq 1.100,00 =€ 211.970,00
 Giardino pertinenziale in quota al 50% =mq. 1.314,00 x €/mq. 10,00 =€ 13.140,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE =€ 225.110,00

NOTA BENE: GLI IMMOBILI ACCESSORI DI CUI AI SUBALTERNI 704, 705 E 706, IN PROPRIETÀ AL 50%, NON SONO STATI VALUTATI NEL VALORE COMMERCIALE DEL FABBRIACTO, IN QUANTO REALIZZATI ABUSIVAMENTE E SENZA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 225.110,00

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 Imbersago, 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	porzione di palazzina sviluppata	192,70	1.374,70	225.110,00	225.110,00

su più piani		
	225.110,00 €	225.110,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 22.922,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 202.188,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 10.109,40

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 192.078,60

data 09/01/2025

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi