



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 134/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Francesca Spandri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GIULIA TORREGROSSA**

CF:TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42

telefono: 0341591211

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VERDERIO Via Sala 49, quartiere ex Verderio Inferiore (vedi All.1), della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I. è costituita a piano terreno da un "monolocale" con un servizio igienico, ed a piano interrato, da un locale "cantina". I due piani sono direttamente collegati con una scala interna. La proprietà è collocata in una corte, accessibile tramite un cancello carrabile, da una diramazione di via Sala. Il monolocale è libero su tre lati ed è dotato di un'unica apertura finestrata, con serramento in legno (protetta da un'inferriata la quale, durante le operazioni di accesso forzato eseguite con l'intervento di un fabbro, è stata rimossa) e persiane in legno per l'oscuramento. Nel servizio igienico è presente una piccola finestra quadrata, ad un'anta che si apre sulla parte alta del prospetto affacciato sulla corte comune.

Internamente i locali, probabilmente disabitati da diverso tempo, mostrano i segni della mancata manutenzione e dell'incuria dovuti allo stato di abbandono. Sono presenti tracce di umidità con scrostamenti su alcune pareti a piano terreno e particolarmente sono evidenti, abbondanti effluorescenze con tracce di umidità e scrostamenti in corrispondenza delle pareti che delimitano il corpo scala interno e nella cantina a piano interrato.

I locali, sia a piano terra che a piano interrato (dove è il locale cantina) sono pavimentati con piastrelle di ceramica-grès porcellanato, così come risulta essere rivestita la scala di collegamento interno tra i due piani. Il locale cantina è dotato di una finestra (affacciata su una stretta intercapedine con "bocca di lupo" la cui apertura per l'aerazione è visibile nella parte bassa del prospetto cieco del fabbricato. A chiusura del locale cantina, non è presente una porta. Nel locale cantina è stata rilevata la presenza di un radiatore.

Il bagno è separato dal locale principale, dalla zona "disimpegno" costituita in realtà dal pianerottolo della scala che conduce al piano inferiore. La rampa della scala in corrispondenza del pianerottolo ha alcuni gradini a piè d'oca che riducono al minimo (al di sotto delle dimensioni minime) lo spazio del disimpegno impedendone l'uso agevole ed in sicurezza, a norma di legge. Il pianerottolo è posto ad una quota inferiore rispetto al monolocale ed al bagno e pertanto in corrispondenza delle loro porte d'accesso è presente un gradino. Internamente al bagno è presente un secondo gradino a rialzare la zona sanitari e doccia, anche in parte ribassata ulteriormente per la presenza di una trave a soffitto, il tutto in un locale di dimensioni ridotte.

Il monolocale, risulta in parte arredato ed è presente un angolo cottura attrezzato.

Si rimanda al capitolo relativo alle difformità catastali ed edilizie, per la descrizione delle differenze riscontrate rispetto allo stato attuale, oltre che per le irregolarità riscontrate.

Si precisa infatti che, in considerazione delle caratteristiche esistenti nell'U.I. e delle discrepanze rilevate rispetto a quanto autorizzato dalla Pratica Edilizia reperita (DIA n.4/2000), dovrà essere valutata con l'UTC di Suello la possibilità di regolarizzare la situazione di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato, scala interna, di collegamento al locale interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 297 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Sala n.49, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: L'appartamento confina, in senso orario, a nord con l'area esterna al Mapp.297

affacciata su Via Sala; ad est con Mapp. 297 area di scarico comune; a sud con il cortile comune e ad ovest con porzione di fabbricato, altra proprietà. La cantina, posta a piano interrato, confina a nord, est ed ovest con muri perimetrali e terrapieno ed a ovest con fabbricato altra proprietà.

(Vani 2,5). Mappali Terreni correlati, Fg.9 Mapp.297. (Vedi All.2-3)

L'intero edificio sviluppa 4 (Interr-T-1-2) piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.062,50
Data della valutazione:	10/03/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito al secondo tentativo di visita, grazie all'intervento di un fabbro, per l'impossibilità di visionare l'U.I., vista l'assenza del proprietario (che non vi risiede). Per poter accedere alla visita interna dell'immobile, dopo la verificata difficoltà di aprire la porta blindata d'ingresso, è stato necessario procedere al taglio dell'inferriata presente in corrispondenza dell'unica finestra esistente (essendo l'U.I. a p.t), a seguito del smontaggio delle persiane.

Si premette che il Perito ha eseguito il sopralluogo e le verifiche della situazione di fatto anche con difficoltà considerato che nei locali, chiusi, non abitati ed in stato di abbandono probabilmente da diversi anni, erano ricoperti interamente da polvere e ragnatele.

## 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 14/01/2008 a firma di Notaio Brini Francesco ai nn. rep.

60849/16658 di repertorio, iscritta il 24/01/2008 a Lecco ai nn. Reg. Part. 284/Reg. Gen.1351, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 67.500,00.

Importo capitale: € 45.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

(Vedi All.7, 11 e 12)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 17/09/2009 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. rep. 101296/134 di repertorio, iscritta il 25/09/2009 a Lecco ai nn. Reg. Part.2625/Reg. Gen.13335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

Importo ipoteca: €82.273,86.

Importo capitale: €41.136,93.

(Vedi All.11-12) Dall'ispezione telematica eseguita risulta: 1- annotazione n.2769 del 2/12/2009 (riduzione di somma) 2- Annotazione n.2789 del 21/12/2022 (cancellazione totale)

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

pignoramento, stipulata il 27/12/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. rep. 4698 di repertorio, trascritta il 27/12/2011 a Lecco ai nn. reg. part. 1168( Reg. Gen. 1527, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

(All.10) Trattasi di pignoramento che non ha avuto alcun seguito.

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Lecco ai nn. rep.2321 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Lecco ai nn. Reg. Part. 13917/Reg. Gen 19253. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

(All.4) Trattasi del pignoramento relativo alla Procedura Esecutiva oggetto del presente Elaborato Peritale. Il Perito fa presente che successivamente a quest'atto,come emerge dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita (elenco formalità -All.12, e come da nota di trascrizione dle 01/04/2009 All.9), in data 17/03/2009, con atto comprevendita Notaio Tasca Achille, rep. 298768/19255, venne ceduto il diritto d'uso, da parte del Sig. De Clemente Gian Piero, di ogni e qualsiasi diritto di uso e godimento sul locale deposito edificato sull'area di corte comune, censito nel Catasto Fabbricati Fg.2 Mapp.756, Sub.701, Mq. 15. Il diritto di uso e godimento di questo locale era indicato per iscritto nel Decreto di Trasferimento immobili del 2008, al Sig. De Clemente Gian Piero, oltre che dettagliatamente anche nell'atto di provenienza precedente (All.13), del 28/02/2005, Notaio Delfini Lavinia. Con l'atto del 2009, avviene dunque il trasferimento di ogni e qualsiasi diritto di spettanza del Sig. De Clemente Gian Piero, sulle aree a corte/accesso, identificate al Catasto Terreni, Fg.2 (catastalmente 9), Mapp.612 e 756.

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 14/01/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di Tribunale di Lecco - Giudice dell'Esecuzione ai nn. rep.5019 di repertorio, trascritto il 17/01/2008 a Lecco ai nn. Reg. Part.599/Reg. Gen.975.

(All.8 e 11) Vedi nota di trascrizione di tale Decreto: Contro: Sig. Dibenedetto Daniele, nato a Monza (MI) il 12/10/1973. Il Perito fa presente che, dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria eseguita (elenco formalità -All.12, e come da nota di trascrizione dle 01/04/2009 All.9), in data 17/03/2009, con atto compravendita Notaio Tasca Achille, rep. 298768/19255, venne ceduto il diritto d'uso, da parte del Sig. De Clemente Gian Piero, di ogni e qualsiasi diritto di uso e godimento sul locale deposito edificato sull'area di corte comune, censito nel Catasto Fabbricati Fg.2 Mapp.756, Sub.701, Mq. 15. Il diritto di uso e godimento di questo locale era indicato nell'atto di trasferimento in oggetto e pure evidenziato nell'atto di provenienza precedente (All.13), del 28/02/2005, Notaio Delfini Lavinia. Con l'atto del 2009, avviene dunque il trasferimento di ogni e qualsiasi diritto di spettanza del Sig. De Clemente Gian Piero, sulle aree a corte/accesso, identificate al Catasto Terreni, Fg.2 (catastalmente 9), Mapp.612 e 756.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 28/09/2000 fino al 30/10/2003), con atto stipulato il 28/09/2000 a firma di Dott. Josè Carbonell ai nn. rep. 20285 di repertorio, trascritto il 06/10/2000 a Lecco ai nn. 7968.

(All.11) Contro: Sig. Panzeri Rino, nato a Lecco il 04/09/1950.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2003 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il 30/10/2003 a firma di Dott. Santosuosso Fabrizio, Notaio di Gardone Val Trombò (BS) ai nn. rep. 13290/3019 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Lecco ai nn. 11819.

Contro: Sig. Di Gennaro Franco, nato a Milano il 07/01/1971. (All.11)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2005 fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 28/02/2005 a firma di Notaio Delfini Lavinia, notaio di Bergamo ai nn. rep. 7554/841 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a Lecco ai nn. Reg. Part. 2552 /Reg. Gen. 4203.

Contro Sig. Agooni Sebastien, nato a Lovere (BG) il 30/08/1976. (All.22 e 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Relativamente all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Verderio, si precisa che, nella richiesta presentata (All.14), per aiutare le ricerche d'archivio, il Perito ha elencato altresì le Pratiche Edilizie indicate in uno degli atti di provenienza recuperati.

L'UTC, eseguite le opportune ricerche d'archivio non ha riscontrato la presenza di alcune di esse (vedi nell'All.14), ad eccezione della DIA n.4/2000 del 20 gennaio 2000, qui riportata.

Le ricerche hanno altresì reperito una DIA (n.68/2004) prot. 9306 del 3/12/2004, che non riguarda l'U.I. oggetto della presente perizia ma piuttosto l'immobile in cui essa è inserita e l'U.I. di altra proprietà, sita al piano primo, relativa alla realizzazione di una scala metallica esterna, in ferro zincato, per l'accesso a tale U.I. . La scala è attualmente visibile sul prospetto affacciato verso Via Sala e sale a partire dal piano terra lateralmente alla finestra del monolocale oggetto di perizia (vedi documentazione fotografica in allegato).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) N. 4/2000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Ristrutturazione di porzione di fabbricato con frazionamento dello stesso e formazione di n.2 unità immobiliari (n.1 monolocale a piano terreno e n.1 bilocale su due piani, P.1 e 2), presentata il 20/01/2000 con il n. 413 prot. di protocollo.

(Vedi All.14) In merito all'agibilità, si precisa che presso l'archivio comunale di Verderio non è stato possibile recuperare la relativa documentazione risultante "non riscontrata". Il Perito aveva reperito gli estremi relativi alla richiesta di agibilità (prot.900 del 11/02/2002), di cui non ha potuto prendere visione, da un precedente atto di provenienza.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.35 del 7/12/2011 con avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. n.43 del 24/10/2012, l'immobile ricade in zona B "Residenziale di completamento" (dal PGT dell'ex Comune di Verderio Inferiore). Norme tecniche di attuazione ed indici: Il CDU, indica che il mappale 297, in oggetto, risulta altresì compreso: -in Classe di fattibilità geologica, sismica e idrogeologica 2 (CL2); in Classificazione sismica Tav.5 -Studio Geologico: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulare e/o coesivi su tutto il territorio comunale >(ora Zona Sismica 3 per nuova classificazione ai sensi della DGR 11 luglio 2014 - n. X/2129). Le prescrizioni urbanistiche risultano essere quelle riportate nel "Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione art.45 del PGT sopracitato che per estratto si allega.. Con L. R. del 30/01/2014 n.6, a partire dal 04/02/2014, mediante fusione dei Comuni di Verderio Inferiore e Verderio Superiore, è stato istituito il Comune di Verderio. (Vedi copia del CDU ed allegati- All.15)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Perito, a seguito del sopralluogo effettuato ha potuto verificare l'esistenza di alcune difformità interne rispetto al progetto autorizzato (quali ad es. l'assenza di gradini nel bagno, in corrispondenza del suo accesso oltre che del monolocale, per il dislivello rispetto alla quota del disimpegno; il modificato disegno della scala interna; l'assenza di due pilastri in cantina e l'inglobamento di altri due a creare una nicchia). A seguito di misurazioni sommarie le superfici e le altezze indicate nella DIA n.4/2000 (originaria dell'U.I. in oggetto), sono difformi con la situazione di fatto. In particolare si evidenzia che le superfici e le altezze risulterebbero inferiori a quelle autorizzate. Secondo un'ulteriore verifica, seppur approssimativa, il monolocale non sembrerebbe dotato inoltre di un'adeguata aero-illuminazione in considerazione della ridotta superficie dell'unica finestra esistente. Tutti questi aspetti e le discrepanze esistenti rispetto alla P.E. (DIA n.4/2000) dovranno essere valutati con l'UTC di Verderio, per determinare i dettagli e le modalità di presentazione di una P.E. in Sanatoria. La verifica potrebbe comportare un'eventuale modifica di destinazione dell'immobile ed incidere sull'abitabilità dello stesso.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- P.E. in Sanatoria (se possibile). Esclusi oneri e sanzioni: €2.500,00

Solo a seguito di un confronto ed accordi con l'UTC di Verderio sarà possibile valutare la conformità e determinare la modalità di regolarizzazione della situazione di fatto e determinarne i relativi costi e sanzioni. Di seguito il Perito indica approssimativamente il costo da prevedere, se possibile, per la P.E. in Sanatoria (seppur il giudizio in merito alla conformità e le modalità di regolarizzazione debbano essere definita dall'UTC di Verderio).

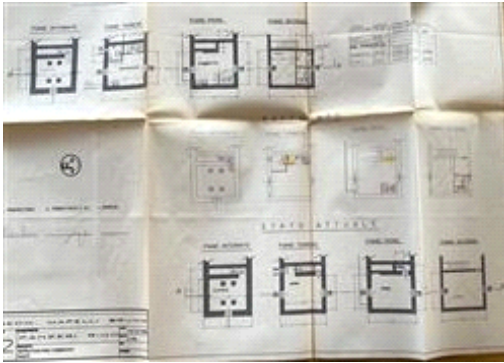
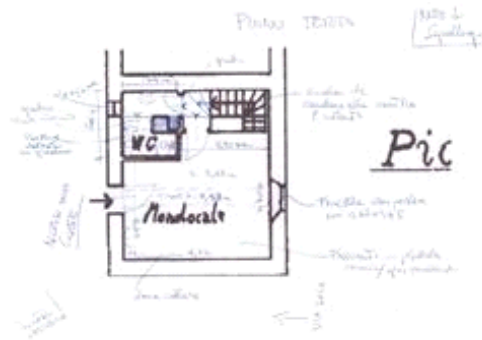
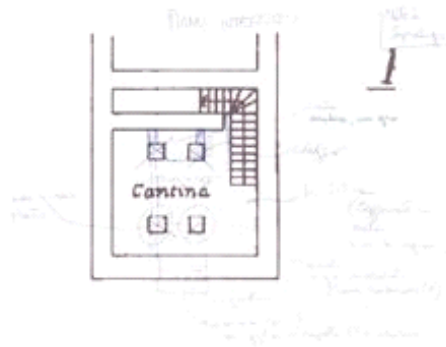


Tavola allegata a DIA del 2000



Note di sopralluogo



Note di sopralluogo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si sono riscontrate alcune difformità interne tra lo stato di fatto e la scheda catastale (vedi All.17, note di sopralluogo) in particolare relativamente all'esistenza in loco di due gradini nel bagno, oltre che in corrispondenza della porta che dal monocale dà accesso al disimpegno; relativamente ad alcune diverse altezze; alla conformazione della scala interna; all'esistenza della finestra nel locale cantina (non rappresentata nella scheda) ed alle modifiche interne nella cantina per l'assenza di due pilastri rappresentati in scheda e l'inglobamento di altri due per la creazione di una nicchia.

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

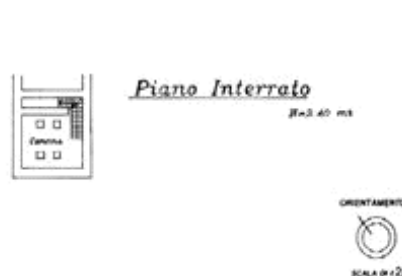
Costi di regolarizzazione:

- Variazione scheda catastale. (Variazioni da valutarsi a seguito di accordi e valutazioni con UTC di Verderio). Circa: €500,00

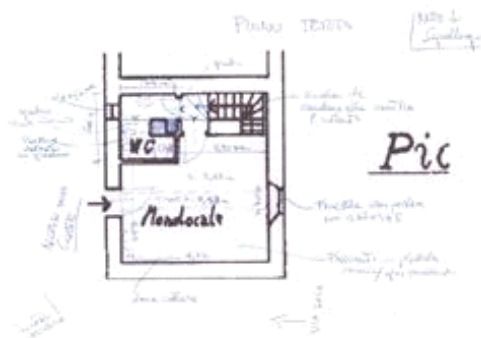
(All.3 e 17). La regolarizzazione e modifica della scheda catastale, dovrà essere successiva alle verifiche e decisioni valutate in accordo con l'UTC di Suello, in quanto le discrepanze rilevate rispetto al progetto autorizzato potrebbero incidere sull'abitabilità dell'immobile comportando eventualmente anche una modifica di destinazione e categoria catastale.



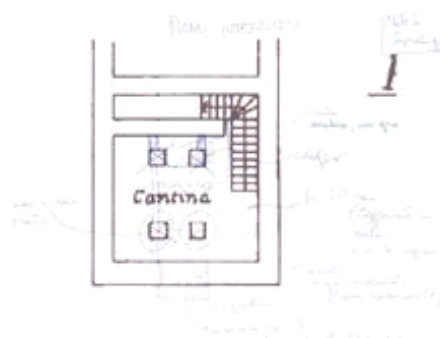
Scheda catastale-P.T



Scheda catastale P.interrato



Note di sopralluogo



Note di sopralluogo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

La conformità degli impianti esistenti deve essere verificata

BENI IN VERDERIO VIA SALA 49, QUARTIERE EX VERDERIO INFERIORE (VEDI ALL.1)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERDERIO Via Sala 49, quartiere ex Verderio Inferiore (vedi All.1), della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'U.I. è costituita a piano terreno da un "monocale" con un servizio igienico, ed a piano interrato, da un locale "cantina". I due piani sono direttamente collegati con una scala interna. La proprietà è collocata in una corte, accessibile tramite un cancello carrabile, da una diramazione di via Sala. Il monocale è libero su tre lati ed è dotato di un'unica apertura finestrata, con serramento in legno (protetta da un'inferriata la quale, durante le operazioni di accesso forzato eseguite con l'intervento di un fabbro, è stata rimossa) e persiane in legno per l'oscuramento. Nel servizio igienico è presente



una piccola finestra quadrata, ad un'anta che si apre sulla parte alta del prospetto affacciato sulla corte comune.

Internamente i locali, probabilmente disabitati da diverso tempo, mostrano i segni della mancata manutenzione e dell'incuria dovuti allo stato di abbandono. Sono presenti tracce di umidità con scrostamenti su alcune pareti a piano terreno e particolarmente sono evidenti, abbondanti effluorescenze con tracce di umidità e scrostamenti in corrispondenza delle pareti che delimitano il corpo scala interno e nella cantina a piano interrato.

I locali, sia a piano terra che a piano interrato (dove è il locale cantina) sono pavimentati con piastrelle di ceramica-grès porcellanato, così come risulta essere rivestita la scala di collegamento interno tra i due piani. Il locale cantina è dotato di una finestra (affacciata su una stretta intercapedine con "bocca di lupo" la cui apertura per l'aerazione è visibile nella parte bassa del prospetto cieco del fabbricato. A chiusura del locale cantina, non è presente una porta. Nel locale cantina è stata rilevata la presenza di un radiatore.

Il bagno è separato dal locale principale, dalla zona "disimpegno" costituita in realtà dal pianerottolo della scala che conduce al piano inferiore. La rampa della scala in corrispondenza del pianerottolo ha alcuni gradini a piè d'oca che riducono al minimo (al di sotto delle dimensioni minime) lo spazio del disimpegno impedendone l'uso agevole ed in sicurezza, a norma di legge. Il pianerottolo è posto ad una quota inferiore rispetto al monolocale ed al bagno e pertanto in corrispondenza delle loro porte d'accesso è presente un gradino. Internamente al bagno è presente un secondo gradino a rialzare la zona sanitari e doccia, anche in parte ribassata ulteriormente per la presenza di una trave a soffitto, il tutto in un locale di dimensioni ridotte.

Il monolocale, risulta in parte arredato ed è presente un angolo cottura attrezzato.

Si rimanda al capitolo relativo alle difformità catastali ed edilizie, per la descrizione delle differenze riscontrate rispetto allo stato attuale, oltre che per le irregolarità riscontrate.

Si precisa infatti che, in considerazione delle caratteristiche esistenti nell'U.I. e delle discrepanze rilevate rispetto a quanto autorizzato dalla Pratica Edilizia reperita (DIA n.4/2000), dovrà essere valutata con l'UTC di Suello la possibilità di regolarizzare la situazione di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato, scala interna, di collegamento al locale interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 297 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Sala n.49, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'appartamento confina, in senso orario, a nord con l'area esterna al Mapp.297 affacciata su Via Sala; ad est con Mapp. 297 area di scarico comune; a sud con il cortile comune e ad ovest con porzione di fabbricato, altra proprietà. La cantina, posta a piano interrato, confina a nord, est ed ovest con muri perimetrali e terrapieno ed a ovest con fabbricato altra proprietà.

(Vani 2,5). Mappali Terreni correlati, Fg.9 Mapp.297. (Vedi All.2-3)

L'intero edificio sviluppa 4 (Interr-T-1-2) piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



*Vista esterna, dalla corte comune*



*Vista esterna degli altri due prospetti esterni*



*Vista interna-lato con finestra.*



*Vista interna-lato zona cottura*



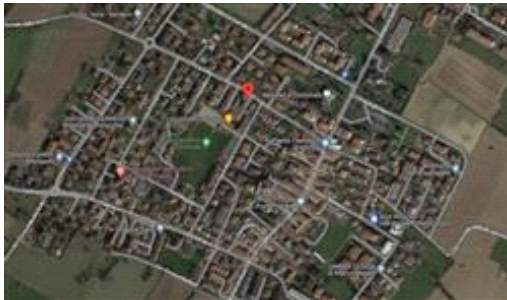
*Vista interna, lato con posrta ingresso*



*Vista del disimpegno con il vano scala e l'accesso al bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate (distanza Km.7 ca) e il capoluogo di provincia Lecco (Km. 2 ca7)). 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: Verderio si trova all'interno del Parco Adda Nord. Vi sono diversi sentieri-itinerari naturalistici e cascate. Tra le architetture religiose, è la Chiesa dei SS. Nazzari e Celso. Tra le architetture civili la Villa Comunale e alcune cascate storiche..



SERVIZI

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 mt circa dalla fermata

nella media

ferrovia distante 2,20 Km. dalla Stazione di Paderno Robbiate

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente realizzati in legno. Sono presenti una finestra a due ante nel locale principale ed una piccola finestra ad un'anta nel bagno. Anche in cantina è presente una finestra (in ottime condizioni) in legno a due ante con apertura su una sorta di "bocca di lupo". In corrispondenza della finestra a piano terreno, era presente un'inferriata che è stata tagliata dal fabbro per consentire, successivamente ai tentativi di aprire la porta d'ingresso, l'accesso all'U.I.

al di sotto della media

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica-grés porcellanato. Anche il locale cantina risulta pavimentato con il medesimo materiale, presente anche a rivestire la scala interna.

nella media

*portone di ingresso:* anta a battente, gli accessori presenti sono: blindato. Il portoncino è stato aperto a seguito di intervento da parte del fabbro, per eseguire l'accesso forzato.

scarso

*protezioni infissi esterni:* persiane ante a battente realizzate in legno. Presenti solo in corrispondenza della finestra presente nel locale principale

mediocre

*rivestimento interno:* posto in zona cottura e bagno realizzato in piastrelle ceramica. Nel bagno, il medesimo materiale del rivestimento è presente a pavimento

nella media

*scale:* interna con rivestimento in piastrelle ceramica. Il vano scala costituisce il disimpegno tra il locale principale ed il servizio igienico, in

mediocre

quanto il pianerottolo a piano terreno (ridotto di dimensione per la presenza di piè d'oca) serve a collegare i due ambienti, a loro volta tramite un ulteriore gradino.

Degli Impianti:

*gas*: autonomo con alimentazione a gas metano conformità: da verificare . Il funzionamento ed allacciamento degli impianti deve essere verificato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: conformità: da verificare. Il funzionamento ed allacciamento degli impianti deve essere verificato

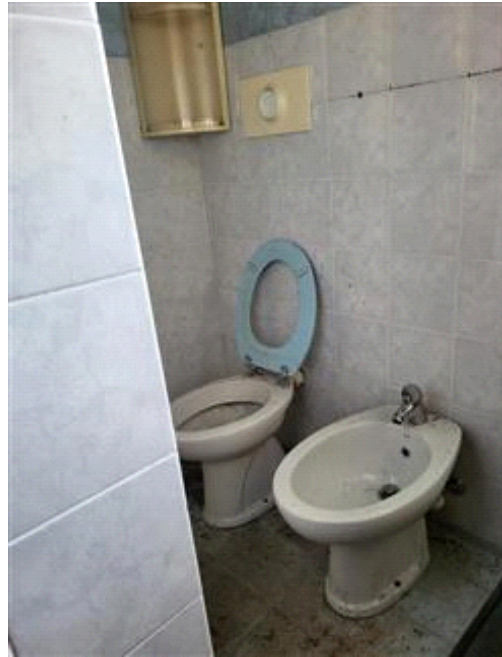
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: da verificare. Un calorifero è presenta anche nel locale "cantina". La caldaia è presente in corrispondenza della zona cottura. Il funzionamento ed allacciamento degli impianti deve essere verificato.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



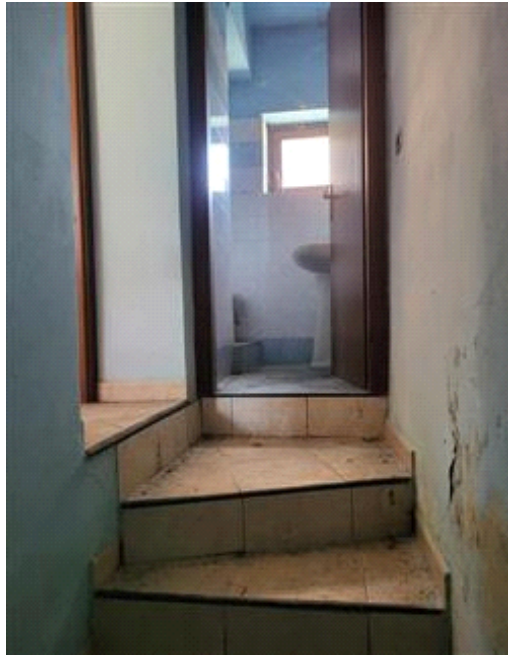
Vista interna del bagno



Vista interna del bagno



*Vista del vano scala interno*

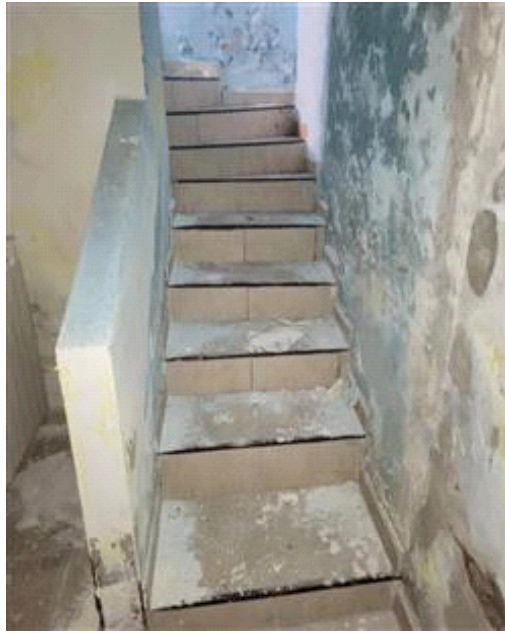


*Vista del disimpegno, verso il bagno*



*La scala interna, verso il locale cantina*





CONSISTENZA:

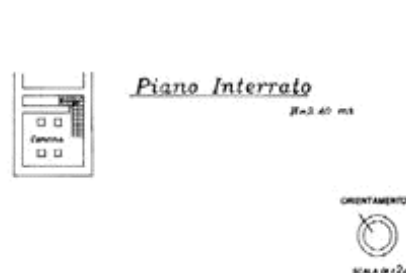
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monocale a P.1 e annessa cantina a piano interrato	59,00	x	100 %	=	59,00
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>59,00</b>



Dalla scheda catastale -pianta P.T.



Dalla scheda catastale pianta P.Interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera la superficie catastale, pari a Mq.59,00.

Dagli osservatori di mercato immobiliare esaminati, ne derivano le seguenti quotazioni di mercato riferite ad immobili/abitazioni di tipo economico, secondo i valori minimi indicati (All.18):

-Borsino Immobiliare.it= **€/mq. 746,00**

-Agenzia delle Entrate-banca dati quotazioni immobiliari= **€/mq. 800,00**

-Rilevazione prezzi mercato immobiliare di Lecco Provincia 2022= con valore minimo previsto ulteriormente ridotto dal perito Stimatore, a **€/mq.800,00**

-Requot.it=€/mq.**720,00**.

La media di tali quotazioni, determina un valore pari a **€/mq. 766,50** che il Perito Stimatore, ritiene adeguato dovere ridurre ulteriormente abbassare a **€/mq.750,00**, da cui

Mq.59,00 x €/mq. 750,00 = **€ 44.250**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>44.250,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 44.250,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 44.250,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

-destinazioni urbanistiche delle aree e dei fabbricati;

-le conformità edilizie degli immobili;

-l'ubicazione degli immobili rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;

-le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;

-la disponibilità degli immobili;

-i caratteri architettonici, le caratteristiche delle strutture, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco,, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco,, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Verderio (LC), osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it; Rilevazione prezzi mercato immobiliare di Lecco e Provincia 2022-Confcommercio Lecco e Fimaa; Agenzia delle Entrate-banca dati quotazioni immobiliari; Requot.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,00	0,00	44.250,00	44.250,00
				<b>44.250,00 €</b>	<b>44.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.250,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 6.187,50**

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: **€ 35.062,50**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato  
GIULIA TORREGROSSA