
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

N. Gen. Rep. 000159/16
LOTTO 3

GIUDICE G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LUCA AGOSTANI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 678
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 411
C.F. MTTLLD68H14B729E*

Bellano (Lecco) Frazione Bonzeno 51

cellulare: 3388412525

email: l.motta@tin.it

Esecuzione Forzata N.000159/16
Promossa da: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Giudice G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI
Curatore/Custode: AVV. LUCA AGOSTANI
Perito: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta

**BENI IN LECCO (LECCO) VIA PASUBIO, N° [REDACTED]
LOTTO 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) - frazione Castello - Via Pasubio, n° [REDACTED].

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'edificio è ubicato lungo una viabilità ad alta percorrenza, circonvallazione interna alla città di Lecco lungo la quale vi sono grandi strutture di vendita quali il centro commerciale "Le Meridiane", lo stadio "Rigamonti - Ceppi", Istituti Scolastici. In prossimità del condominio vi sono anche la Stazione, Il Municipio e la Chiesa. Il compendio immobiliare è ubicato in una zona centrale della città di Lecco, denominata frazione Castello.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, poi si imbecca l'uscita "Lecco Centro" ed attraverso via XI Febbraio, via Montanara e poi via Pasubio, dalla quale si ha l'ingresso sia pedonale che carroia al condominio ove è ubicato l'immobile.

L'accesso al centro città e conseguentemente al compendio immobiliare, può avvenire anche attraverso la stazione ferrovia "Tre-Nord" che garantisce tutti i collegamenti, nonché con il servizio di autotrasporti pubblici.

Lungo la viabilità principale vi sono diversi posti auto non a pagamento, nell'area pertinenziale condominiale non vi sono dei posti auto riservati agli appartamenti del condominio.

IDENTIFICATO IN CATASTO:

- **FABBRICATI:** intestata a ESECUTATO foglio 1- CAS mappale 531 subalterno 38, categoria A/3, classe 4, superficie catastale TOTALE 67 MQ- TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 64 MQ, composto da vani 5,5 VANI, posto al piano PIANO 1 SCALA C EDIFICIO B, - rendita: 653,32 EURO, - registrata all'UTE con SCHEDA T109830 DEL 14.08.1997

COERENZE: ENTI COMUNE, MAPPALE 530/D, MAPPALE 531 SUBALTERNO 39

- **FABBRICATI:** intestata a ESECUTATO foglio 1- CAS mappale 531 subalterno 39, categoria A/3, classe 4, superficie catastale TOTALE: 32 MQ. - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 31 MQ. composto da vani 4 VANI, posto al piano PIANO 1- SCALA C - EDIFICIO B, - rendita: 475,14 EURO, - registrata all'UTE con SCHEDA CATASTALE N° t109831 DEL 17.08.1997

COERENZE: CONFINI A CORPO: ENTI COMUNI, MAPPALE 530 SUBALTERNO 38, AFFACCIO SU VIA PASUBIO, MAPPALE 530 SUBALTERNO 40

- A.1. **CANTINA SINGOLA:** **FABBRICATI:** intestata a ESECUTATO foglio 1 - CAS mappale 531 subalterno 100, categoria C/2, classe 5, superficie catastale TOTALE 4 MQ, composto da vani 5MQ, posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con la scheda t109833 DEL 14.08.1997

COERENZE DA NORD: ENTI COMUNI, MAPPALE 530 SUBALTERNO 99, TERRAPIENO, MAPPALE 530 SUBALTERNO 101

- A.2. **CANTINA DOPPIA:** FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS- 1 mappale 531 subalterno 102, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 4MQ, composto da vani 5 MQ. posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con SCHEDA CATASTALE T109568 DEL 14.08.1997
COERENZE A CORPO: ENTI COMUNI SU DUE LATI CANTINA MAPPALE 531 SUBALTERNO 100, TERRAPIENO.
FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS - 1 mappale 531 subalterno 101, categoria C/2, classe 5, superficie catastale TOTALE 4 MQ. composto da vani 5MQ., posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con SCHEDA T109567 DEL 08.09.2017
COERENZE: ENTI COMUNI SU DUE LATI CANTINA MAPPALE 531 SUBALTERNO 100, TERRAPIENO.
- A.3. **BOX DOPPIO:** FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS- 1 mappale 531 subalterno 111, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 27MQ, composto da vani 26 MQ. posto al piano S1, - rendita: 193,36 EURO, - registrata all'UTE con SCHEDA CATASTALE T109834 DEL 08.09.2017
COERENZE A CORPO: ENTI COMUNI, MAPPALE 530 SUBALTERNO 110, TERRAPIENO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da LOCATORE in forza di un contratto di affitto per l'importo di € 127.500,00 per una durata di anni dodici dal giorno della stipula. Il contratto di locazione è stato stipulato in data 29/07/2011 registrato a LECCO in data 29/07/2011 ai nn. 7790 SERIE 1T, antecedente il pignoramento. L'Esecutato ha la piena proprietà del bene.

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:

Locazione derivante da LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di ██████████
██████████ contro ESECUTATO a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE - LECCO (LC) in data 29/07/2011 ai nn. REP. N° 144997- RACC. N° 26937 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 01/08/2011 ai nn. REG. GEN. N° 11544- REG. PART. 7750

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 03/08/2011 ai nn. REG. GEN N° 11862 REG. PART. N°2200

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2174 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13341 REG. PART. N° 2447

importo ipoteca: € 94.493,19

importo capitale: € 90.880,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2175 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13342 REG. PART. N° 2448

importo ipoteca: € 176.431,90

importo capitale: € 172.700,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14430 REG. PART. N° 2632

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 28/09/2011 ai nn. REP N° 1533 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14464 REG. PART. N° 2644

importo ipoteca: € 310.000,00

importo capitale: € 290.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO in data 11/10/2011 ai nn. REP N° 5889 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 04/11/2011 ai nn. REG. GEN N° 15713 REG. PART. N° 2833

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DELLA VALSASSINA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 15/03/2012 ai nn. REP N° 375 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/03/2012 ai nn. REG. GEN N° 4165 REG. PART. N° 484

importo ipoteca: € 519.595,11

importo capitale: € 477.911,41

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 27/04/2012 ai nn. REP N° 3525 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 06/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 8187 REG. PART. N° 990

importo ipoteca: € 321.304,33

importo capitale: € 256.304,33

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/04/2012 ai nn. REP N° 791 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 25/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9376 REG. PART. N° 1114

importo ipoteca: € 89.000,00

importo capitale: € 70.764,77

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE LECCHESE SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 19/06/2012 ai nn. REP N° 827/2012 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 27/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9483 REG. PART. N° 1128
importo ipoteca: € 100.000,00
importo capitale: € 72.073,04

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro ESECUTATO a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 29/06/2016 ai nn. REP. N° 1943 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 21/07/2016 ai nn. REG. GEN. N° 9498 REG. PART. N° 6589

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

PRATICA DI AGIBILITA':

E' depositata agli atti del Comune Richiesta di Certificato di Abitabilità/ Agibilità del 22.05.1998 prot. 16250 in relazione alla Concessione Edilizia n° 1922/94 del 08.08.1994 e successiva variante, ossia all'intero immobile a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

DIA DEL 10.01.2001:

E' stata depositata agli atti del Comune una pratica per accorpamento di n° 2 unità abitative e la realizzazione di opere interne.

Si deve provvedere alla presentazione al Comune di SCIA di AGIBILITA' ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. in relazione all'unità immobiliare oggetto di esecuzione

ONERI

- Presentazione della Pratica € 1.000,00
- Eventuali spese connesse alla Certificazioni degli impianti che debbono essere allegare alla pratica
- Scheda catastale aggiornata (i cui costi vengono di seguito riportati)

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Con la pratica DIA DEL 10.01.2001, vi è stata l'unione delle due schede catastali e la realizzazione di opere interne che hanno determinato una diversa ripartizione dell'immobile. Ciò comporta la redazione di nuova scheda catastale

Redazione nuova scheda catastale comprensiva di diritti catastali € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.952,56
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
SPESE CONDOMINIALE 2017	€ 1.952,56
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.642,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO proprietario dal 30/06/2009 ad oggi in forza di ATTO DI PERMUTA a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE - LECCO in data 30/06/2009 ai nn. REP. N° 140692- racc. n° 23791 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 14/07/2009 ai nn. REG. GEN. N° 10406- REG. PART. 6735

NOTA

LA PRESENTE PERMUTA E' FATTA A CORPO E NON A MISURA, CON OGNI PROPORZIONALE ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE. LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO POSTI IN CENSUARIO DI CASTELLO

FANNO PARTE DEL PIANO DI RECUPERO N. 105 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI LECCO CON DELIBERA 26 OTTOBRE 1993 N. 60 CONVENZIONATO CON ATTO IN DATA 2 DICEMBRE 1993 N. 120671/26506 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR TEODORO BERERA, NOTAIO IN LECCO, REGISTRATA LECCO - ATTI PUBBLICI - IL 21 DICEMBRE 1993 AL N. 2390 TRA- SCRITTA A LECCO IL 30 DICEMBRE 1993 AI N.RI 12171/8809 IN FORZA DELLA QUALE LE PORZIONI AL MAPPALE 531 SUBALTERNI 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 E 42 NONCHE' LE AUTORMESSE SUBALTERNI 127, 128, 129, 134, 60, 132, 58, 59, 133, 130, 121, 122, 131 E 118 SONO DESTINAZIONE IN PARTE IN LOCAZIONE ED IN PARTE IN VENDITA A SOGGETTI AVENTI I REQUISITI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON PREZZI E CANONI PREVISTI DALLA CONVENZIONE STESSA, DANDOSI ATTO CHE L'UBICAZIONE DEI BOXES STANTE LA VARIANTE DEL PROGETTO E' STATA VARIATA ED AP- PROVATA DAL COMUNE DI LECCO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 177 DEL 7 APRILE 1998 E COME RISULTA DALLA COMUNICAZIONE DEL COMUNE STESSO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 11658/89 DI PROT. E CHE TROVASI ALLEGATA A PRECEDENTE ATTO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 132606/32441 DI REP. AUTENTICATO E CONSERVATO DAL DOTTOR TEODORO BERERA REGISTRATO A LECCO - ATTI PRIVATI IN DATA 29 APRILE 1998, AL N. 1063, TRASCRITTO A LECCO IL GIORNO 8 MAGGIO 1998 AI NR.I 6351/4630. DICHIARANO INOLTRE LE PARTI DI ESSERE EDOTTE DEL FATTO CHE TUTTE LE OPERE, OBBLIGHI ED ONERI PREVISTI DA TALE CONVENZIONE SONO STATI ASSOLTI. LE AREE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA RIMANGONO GRAVATE DALLE SERVITU' PASSIVE DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI E CONDUTTURE INTERRATE IN GENERE, ESISTENTI AL SERVIZIO ANCHE DI ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, CON IL DIRITTO DEI PROPRIETARI DELLE TUBAZIONI E CONDOTTE DI ACCESSO ALL'AREA PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELLE STESSA, CON L'OBBLIGO PERO' DEL RIPRISTINO E LORO CURE E SPESE. TALI AREE RIMANGONO GRAVATE DI SERVITU' PER ACCEDERE ESCLUSIVAMENTE PER LA RACCOLTA DI OGGETTI, INDUMENTI O ALTRO CHE POTESSERO OCCASIONALMENTE CADERVI DALLE SOPRASTANTI ABITAZIONI. I NEGOZI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO COSTRUITO SU AREA AL MAPPALE 532/A - 1015 HANNO DIRITTO DI POSA DEI CONTATORI NEL CORTILE COMUNE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IN CONTRATTO E AVRANNO QUINDI DIRITTO DI PASSO SUL CORTILE STESSO SOLO PER LA LETTURA DEL CONTATORE PREDETTO.

ESECUTATO (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/ 2 USUFRUTTO) proprietario dal 09/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO TEODORO BERERA- LECCO (LC) in data 09/12/1999 ai nn. REP. N° 136542 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/12/1999 ai nn. REG. REG. GEN. 15664- REG. PART.N ° 10911

ESECUTATO (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/ 2 USUFRUTTO) proprietario dal 25/09/2007 ad oggi in forza di DONAZIONE ACCETTATA a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE - INTROBIO -LECCO (LC) in data 25/09/2007 ai nn. REP. N° 5646- RACC. N° 3818 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 08/10/2007 ai nn. REG. REG. GEN. 18213- REG. PART.N ° 10842

6.2 Precedenti Proprietari:

██████████ (MAPPAL N° 531 SUB 101 E N° 531 SUB 102) proprietario dal 03/10/2005 al 30/06/2009 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE- LECCO (LC) in data 03/10/2005 ai nn. REP. N° 3680- RACC. N° 2236 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 07/10/2005 ai nn. REG. GEN N° 17357- REG. PART. N°10442

NOTA

GLI IMMOBILI IN CONTRATTO FANNO PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE DENOMINATO CONDOMINIO "MEDALE" INSISTENTE SU AREA MAPP. 531 ENTE URBANO DI ARE 39,40 [DERIVANTE DALLA FUSIONE DEI MAPP. 531 DI ARE 11,90 - 1815 ENTE URBANO DI ARE 1,30 - 1819 DI ARE 0,10 - 798 ENTE URBANO DI ARE 14,40 - 1814 ENTE URBANO DI ARE 11,70) E SONO COSTITUITI DA DUE CANTINE

FRA LORO CONTIGUE SITE AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO. SONO COMPRESI NELLA VENDITA I PROPORZIONALI DIRITTIDI COMPROPRIETA' PARI A 0,31/1000 PER IL MAPP. 531/101 E 0,31/1000 PER IL MAPP. 531/102 SULLE PARTI DEL FABBRICATO, SUL SUOLO SOTTOSTANTE E SULLE AREE DI PERTINENZA CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, FATTA AVVERTENZA CHE GLI ANDITI E CORRIDOI COMUNI QUALI RISULTANO COLORATI IN GIALLO NEL TIPO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 132606/32441 REP. AUTENTICATO DAL DOTTOR TEODORO BERERA, GIA' NOTAIO IN LECCO (IVI TRASCRITTO L'8 MAGGIO 1998 AI NN. 6351/4630) RIMANGONO AD USO ESCLUSIVO E PERPETUO AL SERVIZIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA CUI LE STESSE HANNO L'ACCESSO E LA CUI MANUTENZIONE RIMANE A CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI UTENTI. PER QUANTO OCCORRA, LE PARTI FANNO RIFERIMENTO A QUANTO CONTENUTO NELLA CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO STIPULATA COL COMUNE DI LECCO CON ATTO IN DATA 2 DICEMBRE 1993 N. 120671/26506 REP. A ROGITO DOTTOR TEODORO BERERA, GIA' NOTAIO IN LECCO (IVI TRASCRITTO IL 30 DICEMBRE 1993 AI NN. 12171/8809). LE PARTI, INOLTRE, FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO ANCHE ALL'ATTO DI VENDITA IN DATA 24 GENNAIO 2000 N. 136856/35079 REP. AUTENTICATO DAL DOTTOR TEODORO BERERA, GIA' NOTAIO IN LECCO (IVI TRASCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2000 AI NN. 1966/1273) PER QUANTO RIGUARDA I PATTI, CONDIZIONI E SERVITU' IVI CONTENUTI.

MONTISOLA S.R.L. (MAPPALE N° 531 SUB 101 E N° 531 SUB 102) proprietario dal 24/01/2000 al 03/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO TEODORO BERTERA - LECCO (LC) in data 24/01/2000 ai nn. REP. N° 136856 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/02/2000 ai nn. REG. GEN N° 1966-REG. PART. N°1273

NOTA.

ANNESSO ALLE PORZIONI DI STABILE IN CONTRATTO VI E IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA DI TUTTI GLI SPAZI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO STABILE A' SENSI DI LEGGE, E CIO INRAGIONE DI 3,14/1000 PER IL MAPP. 531/124, 3,83/1000 PER IL MAPP. 531/117, 2,87/1000 PER IL MAPP.531/57, 0,31/1000 PER IL MAPP. 531/101, 0,31/1000 PER IL MAPP. 531/102, 0,26/1000 PER IL MAPP.531/94, E FATTA AVVERTENZA CHE GLI ANDITI E CORRIDOI COMUNI QUALI RISULTANO COLORATI IN GIALLO NEL TIPO PLANIMETRICO CITATORIMANGONO AD USO ESCLUSIVO E PERPETUO AL SERVIZIO DELLE UNITA IMMOBILIARI DA CUI LE STESSE HANNO L'ACCESSO E LA CUI MANUTENZIONE RIMANE A CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA IMMOBILIARI UTENTI. AI MAGAZZINI IN ONTRATTO ANNESSALA QUOTA DI COMPROPRIETA IN RAGIONE DI 170,93/1000 DEGLI ENTI COMUNI A TALE CORPO DIFABBRICATO. LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO AI PATTI E CONDIZIONI QUALI CONVENUTI NELLA CONVENZIONE IN DATA 2 DICEMBRE 1993 N. 120671/26506 REP. A ROGITO DOTTOR TEODORO

BERERA, IN PREMESSA CITATA E LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE TUTTE LE OPERE ED OBBLIGHI ED ONERI PREVISTI DA TALE CONVENZIONE SONO STATI ASSOLTIE CHE EVENTUALI OPERE MANCANTIPREVISTE DALLA CONVENZIONE SARANNO COM PLETAMENTE ESEGUITE A SUE CURE E SPESE. PATTI SPECIALI RELATIVI ALLE PORZIONI MAPP. 531/124- 531/117- 531/57- 531/101- 531/102- 531/94 LE AREE IN PROPRIETA ESCLUSIVA RIMANGONO GRAVATE DELLE SERVITU PASSIVE DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI E ONDUTTURE INTERRATE IN GENERE, ESISTENTI AL SERVIZIO ANCHE DI ALTRE UNITA IMMOBILIARI, CON IL DIRITTO DEI PROPRIETARI DELLETUBAZIONI ECONDOTTE, DI ACCESSO ALL'AREA PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELLE STESSE, CON L'OBBLIGO PERO DEL RIPRISTINO A LORO CURE E SPESE. TALI AREE RIMANGONO GRAVATE DI SERVITU PER ACCEDERE ESCLUSIVAMENTE PER LA RACCOLTA DI OGGETTI, INDUMENTI O ALTRO CHE POTESSE OCCASIONALMENTE CADERVI DALLE SOPRASTANTI ABITAZIONI. I NEGOZI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO COSTRUITO SU AREA MAPP. 532/A- 1015 HANNO DIRITTO DI POSA DEI CONTATORI NEL CORTILE COMUNE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IN CONTRATTO E AVRANNO QUINDI DIRITTO DIPASSO SUL CORTILE STESSO SOLO PER LA LETTURA DEL CONTATORE PREDETTO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA SOCIETA VENDITRICEIL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL QUALE PRENDE VISIONE E CHE ACCETTA.

FONDERIA DELLA GALANDRA S.R.L. (MAPPALE N° 531 SUB 101 E N° 531 SUB 102) proprietario dal 14/12/1991 al 24/01/2000 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO a firma di NOTAIO BARONE - LECCO (LC) in data 14/12/1991 ai nn. REP. N° 3655/614 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 18/12/1993 ai nn. REG. GEN N° 12167- REG. PART. N°8805

FONDERIA DELLA GALANDRA DI POSSENTI GIUSEPPE E FIGLI S.N.C. (MAPPALE N° 531 SUB 101 E N° 531 SUB 102) proprietario da data antecedente il ventennio al 14/12/1991 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO

██████████ (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = NUDA PROPRIETA') proprietario dal 09/12/1999 al 30/06/2009 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO TEODORO BERERA- LECCO (LC) in data 09/12/1999 ai nn. REP. N° 136542 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/12/1999 ai nn. REG. REG. GEN 15664- REG. PART.N ° 10911

FONDERIA DELLA GALANDRIA S.R.L. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = NUDA PROPRIETA') proprietario dal 14/12/1991 al 09/12/1999 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO a firma di NOTAIO ALBERTO BARONE - LECCO (LC) in data 14/12/1991 ai nn. REP. N° 3655- RACC N° 614 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 30/12/1993 ai nn. REG. REG. GEN 12167- REG. PART.N ° 8805

FONDERIA DELLA GALANFRA DI POSSENTI GIUSEPPE E FIGLI S.N.C. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = NUDA PROPRIETA') proprietario da data antecedente il ventennio al 14/12/1991 in forza di atto di compravendita

FONDERIA DELLA GALANDRA S.R.L. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/ 2 USUFRUTTO) proprietario dal 14/12/1991 al 09/12/1999 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO a firma di NOTAIO ALBERTO BARONE - LECCO (LC) in data 14/12/1991 ai nn. REP. N° 3655- RACC- N° 614 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 30/12/1993 ai nn. REG. REG. GEN 12167- REG. PART.N° 8805

FONDERIA DELLA GALANFRA DI POSSENTI GIUSEPPE E FIGLI S.N.C. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/2 USUFRUTTO) proprietario da data antecedente il ventennio al 14/12/1991 in forza di atto di compravendita

████████████████████ (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/ 2 USUFRUTTO) proprietario dal 09/12/1999 al 25/09/2007 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO TEODORO BERERA - LECCO (LC) in data 09/12/1999 ai nn. REP. N° 136542 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/12/1999 ai nn. REG. REG. GEN 15664- REG. PART.N° 10911

FONDERIA DELLA GALANDRA S.R.L. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/ 2 USUFRUTTO) proprietario dal 14/12/1991 al 09/12/1999 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO a firma di NOTAIO ALBERTO BARONE - LECCO (LC) in data 14/12/1991 ai nn. REP. N° 3655- RACC- N° 614 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 30/12/1993 ai nn. REG. REG. GEN 12167- REG. PART.N° 8805

FONDERIA DELLA GALANFRA DI POSSENTI GIUSEPPE E FIGLI S.N.C. (MAPPALE N° 531 SUB 38 - N° 531 SUB 39 - N° 531 SUB 100- N° 531 SUB 111- = 1/2 USUFRUTTO) proprietario da data antecedente il ventennio al 14/12/1991 in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PRATICA EDILIZIA N° 1822/94 per lavori di NUOVI EDIFICI COPN DESTINAZIONE RESIDENZIALE- TERZIARIO- COMMERCIALE E RELATIVE AUTORIMESSE intestata a FONDERIA DELLA GALANDRA S.R.L.. CONCESSIONE EDILIZIA presentata in data 24/01/1994 rilasciata in data 06/09/1994 LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E' STATA EFFETTUATA IN ESECUZIONE DEL PIANO DI RECUPERO RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI LECCO- VIA PASUBIO-

NOTAIO DOTT. TEODORO DEBORA REP. N° 120.671 RACC. N° 26506

P.E. n. VARIANTE ALLA C.E. 1822/94 per lavori di OPERE IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZI ORIGINARIA intestata a FONDERIA DELLA GALANDRA S.R.L. VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA presentata in data 30/06/1997 rilasciata in data 27/03/1998 CON LA SUDDETTA PRATICA SI HA LA DEFINIZIONE DELL'IMMOBILE COSI' COME NELLA SITUAZIONE ATTUALE, NELLA COMPLESSITA' DELL'IMMOBILE COMPRESIVO DEGLI ACCESSORI. CON UNA SUCCESSIVA PRATICA VENGONO ACCORPATE LE UNITA' IMMOBILIARI E REALIZZATO UN UNICO APPARTAMENTO.

P.E. n. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DEL 10.01.2001 per lavori di ACCORPAMENTO DI DUE UNITA' ABITATIVE IN UNICA UNITA' IMMOBILIARE CON OPERE INTERNE intestata a ██████████
██████████ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata in data 10/01/2001- n. prot. N° 176

NOTA: CON LA PRESENTE PRATICA VENGONO EFFETTUATE OPERE INTERNE CON LA FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI ED UNA DIFFERENTE SUDDIVISIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) frazione Castello, Via Pasubio, n° [REDACTED].

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione di immobile ove è ubicato l'appartamento oggetto della presente perizia di stima è composto da un piano terreno con destinazione commerciale, esercizi di vicinato, nella porzione fronteggiante via Pasubio, in parte occupati in prevalenza da uffici, oltre a due piani fuori terra con destinazione residenziale – appartamenti.

L'edificio ha una composizione architettonica moderna, con fonometrie regolari con cornici. La tinteggiatura dell'edificio è di colore tortora chiaro e le cornici sono di colore beige chiaro, i serramenti esterni tapparelle sono di colore verde scuro, i serramenti interni sono a doppio vetro, in PVC esternamente di colore bianco, internamente rivestiti in legno.

Il riscaldamento è a pavimento ed autonomo, vi sono 4 split per il condizionamento ed il camino nel locale soggiorno sala da pranzo.

Dall'ingresso pedonale si giunge all'ingresso dell'immobile, che avviene tramite una porta a vetri con serramento di colore verde, e si accede al vano scala con ascensore che conduce all'ingresso dei singoli appartamenti. Le scale, con corrimano di colore verde ed i pianerottoli, sono rivestite con lastre di marmo, mentre le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

L'ingresso all'appartamento avviene da una porta blindata di colore marrone e si accede direttamente alla zona giorno composta da sala pranzo e soggiorno, il pavimento è in lastre di marmo sfumato, le pareti sono in parte tinteggiate di colore bianco sporco sfumato ed in parte rivestite con pannelli in legno, il soffitto è per la maggior parte tinteggiato di colore bianco, mentre la zona soggiorno è rivestito con pannelli in legno. Dalla zona soggiorno attraverso una apertura con serramento scorrevole in legno vi è l'ingresso al locale cucina che ha la medesima pavimentazione del soggiorno, le pareti ove vi è la cucina attrezzata sono rivestite in parte con piastrelle quadrate di colore bianco, mentre la rimanente parte, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco.

Attraverso sempre una porta scorrevole di colore marrone si entra nel ripostiglio e wc che ha le pareti rivestite di piastrelle quadrate di colore marrone, mentre la restante parte ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco. Il pavimento dei due locali ha rivestimento in lastre di marmo.

Dal soggiorno e dalla camera si accede al terrazzo attraverso portefinestre, pavimentato con piastrelle quadrate posate a rombo di colore delle terre sfumate con ringhiera semplice, ad elementi verticali colore verde scuro.

Dal locale soggiorno si entra nel disimpegno che consente l'accesso ai diversi locali della zona notte. Vi è una camera matrimoniale con parquet a listoni posato in diagonale, con pareti tinteggiate spugnate di colore giallino e soffitto di colore bianco. Direttamente dalla camera si accede al guardaroba in con pavimento in parquet uguale alla camera ed armadiature ed al bagno che ha una pavimentazione in lastre di marmo quadrate bianco sfumato e pareti degradanti fino a mezza altezza, la restante parte ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco. La camera da letto singola ha il pavimento in parquet listoni, posati in diagonale, le pareti sono tinteggiate spugnate di colore rosa chiaro il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Le porte interne di accesso ai vari locali sono in legno marroni.

DESCRIZIONE BOX E CANTINE:

L'accesso all'interrato avviene esternamente tramite una rampa ed internamente dal vano scala con ascensore.

Il box doppio è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e soffitto travi predalles a vista; è dotato di impianto elettrico e luci e la basculante in alluminio grigia è automatizzata.

Dal vano scala, attraverso un passaggio comune si giunge alle cantine che hanno accesso con una porta in alluminio di colore grigio con pavimento in piastrelle quadrate di colore beige, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il soffitto travi predalles non tinteggiate. Ha impianto di illuminazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera APPROVAZIONE C.C. N° 43 DEL 30.06.2104 PUBBLICATO SUL BURL N° 10 DEL 04.03.2015 l'immobile è identificato nella zona R4 - ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE MISTA AD ALTRE DESTINAZIONI FUNZIONALI, AD ALTA DENSITA

Norme tecniche ed indici: ART. 5.4: R4 - ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE MISTA AD ALTRE DESTINAZIONI FUNZIONALI, AD ALTA DENSITA

REGIME VINCOLISTICO: FASCIA DI RISPETTO DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA - AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142, LETTEA c)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
APPARTAMENTO - PIANO PRIMO					
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali					
CONSISTENZA					
1) Ingresso - sala da pranzo	mq. 30,24				
2) Soggiorno	mq. 31,37				
3) Cucina	mq. 17,53				
4) Ripostiglio WC	mq. 8,40				
5) Disimpegno	mq. 6,30				
6) Camera	mq. 14,79	Sup. reale lorda	160,53	0,94	150,90
7) Bagno	mq. 6,98				
8) Camera	mq. 25,64				
9) Guardaroba	mq. 4,30				
10) Bagno	mq. 14,98				
Totale	mq. 160,53				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,94 in quanto trattasi di locali al piano primo in edificio con ascensore:
mq. 160,53x 0,94 = 150,90 mq. equivalenti

APPARTAMENTO - PIANO PRIMO BALCONE
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

11) Terrazzo scoperto	mq. 36,63	Sup. reale lorda	36,63	0,25	9,16
-----------------------	-----------	------------------	-------	------	------

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,25 in quanto trattasi di balcone scoperto:
mq. 36,63x 0,25 = 9,16 mq. equivalenti

Sup. reale lorda	197,16	160,06
------------------	--------	--------

Accessori:

A.1. CANTINA SINGOLA: FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS -1 mappale 531 subalterno 100, categoria C/2, classe 5, superficie catastale TOTALE 4 MQ, composto da vani 5 MQ., posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con la scheda t109833 DEL 14.08.1997
COERENZE DA NORD: ENTI COMUNI, MAPPALE 530 SUBALTERNO 99, TERRAPIENO, MAPPALE 530 SUBALTERNO 101
è posto al piano s1.
Sviluppa una superficie complessiva di 5,84 MQ
La cantina singola ha una valutazione a corpo pari ad € 3.000,00

A.2. CANTINA DOPPIA: FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS- 1 mappale 531 subalterno 102, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 4MQ, composto da vani 5 MQ., posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con la scheda CATASTALE T109568 DEL 14.08.1997

COERENZE A CORPO: ENTI COMUNI SU DUE LATI CANTINA MAPPAL 531 SUBALTERNO 100, TERRAPIENO.

FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS - 1 mappale 531 subalterno 101, categoria C/2, classe 5, superficie catastale TOTALE 4 MQ., composto da vani 5MQ., posto al piano S1, - rendita: 14,98 EURO, - registrata all'UTE con la scheda T109567 DEL 08.09.2017

COERENZE: ENTI COMUNI SU DUE LATI CANTINA MAPPAL 531 SUBALTERNO 100, TERRAPIENO.

è posto al piano S1.

Sviluppa una superficie complessiva di 11,69 MQ.

La cantina doppia ha una valutazione a corpo pari ad € 6.000,00

A.3. BOX DOPPIO:

FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio CAS- 1 mappale 531 subalterno 111, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 27MQ, composto da vani 26 MQ., posto al piano S1, - rendita: 193,36 EURO, - registrata all'UTE con la scheda CATASTALE T109834 DEL 08.09.2017

COERENZE A CORPO: ENTI COMUNI, MAPPAL 530 SUBALTERNO 110, TERRAPIENO

è posto al piano S1.

Sviluppa una superficie complessiva di 30,26 MQ.

Il box doppio ha una valutazione a corpo pari ad € 40.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERI DI STIMA

INDAGINI SVOLTE

Lo scrivente C.T.U. arch. Leopoldo Motta unitamente al Custode Avv. Luca Agostani si è recato in loco in data 11/09/2017 alla presenza dell'esecutato, ove è stato possibile visionare l'immobile sia esternamente che internamente; di questo è stata effettuata apposita documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi.

In sede di sopralluogo sono state effettuate misurazioni con apposita strumentazione al fine di verificare la consistenza dell'immobile e sono state annotate le finiture interne ed esterne che sono state meglio descritte nei capitoli precedenti. In tale sede si è provveduto a redigere il rilievo strumentale dello stato dei luoghi dell'immobile, successivamente informatizzato, al fine di confrontare lo stesso con gli elaborati allegati alla pratica edilizia comunale ed alle schede catastali. Dalle verifiche effettuate è emerso che necessita redigere nuova scheda catastale, a seguito dell'unione delle due unità abitative e altresì presentare SCIA di Agibilità.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che sono state unite due cantine interrato, attraverso l'eliminazione di una parete interna. La modifica effettuata, essendo di ordine minore, non consente necessita di regolarizzazione edilizia e catastale.

Inoltre è stata esaminata e verificata la documentazione tecnico amministrativa disponibile presso il municipio di Lecco relative all'immobile, ove è stato possibile reperire la documentazione relativa all'immobile di cui si allega stralcio dei titoli abilitativi depositati agli atti del comune.

Si sono inoltre effettuate le verifiche all'Ufficio del Territorio di Lecco per reperire la scheda catastale e le visure catastali.

Si è provveduto alle verifiche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico.

CRITERI DI STIMA

In sede di sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi la cui consistenza è stata resa su supporto informatico e confrontata con la rappresentazione riportata nella scheda catastale. In sede di sopralluogo sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture. I dati relativi alle superfici si riferiscono al rilievo strumentale effettuato in loco confrontato con le pratiche depositate agli atti del comune e con le schede catastali.

Le misure delle superfici di ciascun vano sono state ragguagliate attraverso coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e della destinazione dei vani, ottenendo superfici " equivalenti".

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della destinazione d'uso, delle finiture e dello stato conservativo in cui versa l'immobile. In particolare si è tenuto conto della tipologia, della qualità architettonica e dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è formulata con il criterio del confronto, sulla base dei valori medi di mercato correnti e riferibili ad immobili aventi le medesime caratteristiche, con ubicazione simile, in relazione alle principali infrastrutture e urbanizzazioni esistenti. E' stato effettuato un confronto fra alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare ed ai valori di mercato degli Immobili relativi alla città di Lecco - frazione di Castello - via Pasubio - zona centrale

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'appartamento è stato determinato in base al valore iniziale degli edifici residenziali nuovi o integralmente ristrutturati in una zona della frazione di Castello -via Pasubio della Città di Lecco, zona centrale 3.600,00 €/mq. (Quotazioni rifinite ai valori di mercato in considerazione di situazioni similari- Osservatorio Immobiliare ecc..)

Si è poi applicato il seguente coefficiente.

Età dell'edificio: (presunta data di ultimazione lavori - fine 1997- opere interne per accorpamento unità immobiliare DIA del 10.01.01)

Stato conservativo: buono

Tipo di edificio: signorile

Coefficiente correttivo: 0,75

Coefficiente in riduzione poiché l'immobile è locato:0,75

Il prezzo di vendita al mq. è quindi pari ad € 3.600,00 x 0,75 x 0,75 = €/mq 2.025,00

Le valutazioni degli accessori sono stati effettuate a corpo. In particolare per quanto riguarda i box si è considerata la presenza di posti auto pubblici in prossimità dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consulente Immobiliare
Agenzie Immobiliari
Osservatorio Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
APPARTAMENTO - PIANO PRIMO			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
CONSISTENZA			
1) Ingresso - sala da pranzo	mq. 30,24		
2) Soggiorno	mq. 31,37		
3) Cucina	mq. 17,53		
4) Ripostiglio WC	mq. 8,40		
5) Disimpegno	mq. 6,30		
6) Camera	mq. 14,79	150,90	€ 2.025,00
7) Bagno	mq. 6,98		
8) Camera	mq. 25,64		
9) Guardaroba	mq. 4,30		
10) Bagno	mq. 14,98		
Totale	mq. 160,53		€ 305.568,85

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,94 in quanto trattasi di locali al piano primo in edificio con ascensore:
mq. 160,53x 0,94 = 150,90 mq. equivalenti

APPARTAMENTO - PIANO PRIMO BALCONE

Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

11) Terrazzo scoperto	mq. 36,63	9,16	€ 2.025,00	€ 18.543,94
-----------------------	-----------	------	------------	-------------

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,25 in quanto trattasi di balcone scoperto:
mq. 36,63x 0,25 = 9,16 mq. equivalenti

	160,06			€ 324.112,79
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO - VALORE:				€ 324.112,79
- TOTALE VALORE ACCESSORI:				
- Cantina Singola	€ 3.000,00			
- Cantina Doppia	€ 6.000,00			€ 49.000,00
- Box doppio	€ 40.000,00			
- Valore complessivo intero:				€ 373.112,79
- Valore complessivo diritto e quota:				€ 373.112,79

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento con annesso		€ 324.112,79	
	cantina singola		€ 3.000,00	
A	cantina doppia	197,16	€ 6.000,00	€ 373.112,79
	box doppio		€40.000,00	
	TOTALE		€ 373.112,79	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 55.966,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- ADEGUAMENTO SCHEDA CATASTALE € 600,00

- REDAZIONE SCIA DI AGIBILITA' € 1.000,00

TOTALE

€ 1.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 317.145,87

Bellano, 24.01.2018

Il perito
Arch. Leopoldo Giuseppe Motta