
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

N. Gen. Rep. **000159/16**
LOTTO 6

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. MTLLD68H14B729E*

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 BAINSIZZA, N°
LOTTO 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) frazione Olate Via Bainsizza, n°

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio immobiliare, è ubicato nella porzione a nord- est dell'edificato della città, in frazione di Olate.

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 "Ospedale Manzoni", oltrepassato l'ospedale, proseguendo lungo viale Redipuglia, viale Montegrappa, viale Tonale, da cui si dirama verso sud via Caldone e all'altezza della parrocchia di Olate si entra in via Bainsizza, dove in prossimità della fine della strada vi è l'ingresso pedonale e carraio al compendio immobiliare.

L'area circostante al compendio immobiliare ha destinazione residenziale e non si rileva la presenza di esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze. In prossimità vi è la sede della Camera di Commercio.

L'accesso dall'immobile al centro città può avvenire attraverso il servizio di autotrasporti pubblici. Vi è la presenza di pochi parcheggi e posti auto pubblici.

IDENTIFICATO IN CATASTO:

- FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio 4 mappale 731 GRAFFATO 2211 subalterno 705 GRAFFATO 701, categoria A/2, classe 3, superficie catastale TOTALE 291 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 289 MQ, composto da vani 12,5 VANI, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: € 2.130,38, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 12/04/2010 PROT. N° LC0060329

COERENZE DA NORD:

PIANO SECONDO - MAPPALE 731 ALTRO SUBALTERNO, AFFACCIO SU GIARDINO, MAPPALE 733

PIANO PRIMO PIANO TERRA - MAPPALE 731 SUBALTERNO 706, AFFACCIO SU GIARDINO, MAPPALE 733

PIANO INTERRATO - CONTROTERRA MAPPALE 2211 SUBALTERNO 2 - CONTROTERRA

- FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio 4 mappale 731 subalterno 706, categoria A/2, classe 3, superficie catastale TOTALE 73 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 73 MQ, composto da vani 2,5 VANI, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 426,08, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 12/04/2010 PROT. N° LC0060329

COERENZE DA NORD:

PIANO PRIMO PIANO TERRA - MAPPALE 731 ALTRA PROPRIETA', AFFACCIO SU GIARDINO, MAPPALE 731 SUBALTERNO 705, MAPPALE 733

PIANO INTERRATO - CONTROTERRA

- A.1. **GIARDINO CON AREA PAVIMENTATA E RAMPA DI ACCESSO AI BOX:**

- A.2. **AUTORIMESSA:** FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio 4 mappale 2211 subalterno 2, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 92 MQ, composto da vani 83 MQ, posto al piano S1, - rendita: 527,25, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTAZIONE DEL 08/04/2010 N° LC0058742

COERENZE DA NORD: MAPPALE 731 SUBALTERNO 705, CONTROTERRA.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da LOCATORE in forza di un contratto di affitto per l'importo di euro 127.500,00 per la durata di 12 anni. Il contratto è stato stipulato antecedente il pignoramento, in data 29/07/2011 registrato a LECCO in data 29/07/2011 ai nn. 7791 SERIE 1T trascritto a LECCO in data 01/08/2011 ai nn. REP. GEN. 11545 REP. PART. 7751

L'Esecutato ha il diritto di usufrutto del bene – La nuda proprietà è di [REDACTED]

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 [REDACTED] contro ESECUTATO a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE in data 29/07/2011 ai nn. REP. 144998/26938 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 01/08/2011 ai nn. REG. GEN.11545- REG. PART. 7751

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED] - ESECUTATO- [REDACTED] a firma di NOATAIO FABIO VALENZA - PARMA in data 30/07/2012 ai nn. REP. N° 23244/10584 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 27/08/2012 ai nn. REG. GEN N° 12217- REG. PART. N° 9411

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 LECHESE SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE 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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del confronto tra il rilievo strumentale e le schede catastali si rileva la presenza di una finestra che risulta essere rappresentata negli elaborati depositati agli atti del comune ma non nella scheda catastale.

Necessita effettuare pertanto un aggiornamento della scheda catastale relativa all'appartamento.

Si è altresì verificato che non è rappresentata nella scheda catastale una bocca di lupo con relativa finestra ed il locale lavanderia, entrambi posti al piano interrato.

Si rileva pertanto l'esigenza di adeguare la scheda catastale.

AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE N° 2 SCHEDE CATASTALI: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO (1/2 USUFRUTTO) MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2: ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 25/09/2007 ad oggi in forza di DONAZIONE ACCETTATA a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE in data 25/09/2007 ai nn. REP. N° 5646/3818 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 08/10/2007 ai nn. REG. GEN. N° 18213- REG. PART. N° 10842

NOTA:

I MAPP. 531 SUBB. 38-39-111-100 SONO SITI IN COMUNE DI LECCO, CENSUARIO DI CASTELLO E 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). IL TUTTO UNITAMENTE AI PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' PARI A20,92/1000 PER IL MAPP. 531/38, 14,46/1000 PER IL MAPP. 531/39, 4,10/1000 PER IL MAPP. 531/111 E 0,31/1000 PER IL MAPP. 531/100 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 ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA 9 APRILE 1998 N. 132606/32441 REP. AUTENTICATO DAL DOTTORTEODORO 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. I MAPP. 731 SUBB. 1-2 E 732 SONO SITI IN COMUNE DI LECCO, CENSUARIO DI CASTELLO, SEZIONE OLATE E SONO COSTITUITI DA FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON AREA PERTINENZIALE ANNESSA, SITO IN VIABAINSIZZA N. 4, INSISTENTE SU AREA MAPP. 731 (EX 731/A) ENTE URBANO DI ARE 2,60 E 2179 (EX 731/D) ENTE URBANO DI ARE 0,50. IL TUTTO CON DIRITTO AL PASSAGGIO COMUNE MAPP. 2178 (EX 731/C) ENTE URBANO DI ARE 1,80. PER I MAPP. 531 SUBB. 38-39-111-100 LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 9 DICEMBRE 1999 N. 136542/34892 REP. AUTENTICATO DAL DOTTOR TEODORO BERERA, GIA' NOTAIO IN LECCO (IVI TRASCRITTO IL 23 DICEMBRE 1999 AI NN. 15664/10911), CONPARTICOLARE RIFERIMENTO AI PATTI, CONDIZIONI E SERVITU' IVI CONTENUTI. SI PRECISA CHE LA QUOTA DI META' DEL DIRITTO DI USUFRUTTO TRASFERITA COL TRASCRIVENDO ATTO E' COMMISURATA ALLA VITA DELLA DONANTE.

ESECUTATO (1/2 USUFRUTTO+ NUDA PROPRIETA') MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 26/08/1996 ad oggi in forza di CESSIONE E VENDITA a firma di NOTAIO DOTT. TEODORO BERERA in data 26/08/1996 ai nn. REP. N° 128684/30087 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 20/09/1996 ai nn. REG. GEN. N° 9767- REG. PART. N°6819

6.2 Precedenti proprietari:

████████████████████ (1/2 USUFRUTTO) MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 26/08/1996 al 25/09/2007 in forza di ATTO DI CESSIONE E VENDITA a firma di NOTAIO DOTT. TEODORO ERTERA in data 26/08/1996 ai nn. REP. N° 128684/30087 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 20/09/1996 ai nn. REG. GEN. N° 9767- REG. PART. N° 6819

██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████ (QUOTA 1/2) : (1/2 USUFRUTTO) MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 02/06/1976 al 26/08/1996 in forza di SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO in data 23/10/1972 ai nn. REP. N° 48 VOL 475 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 07/12/1972 ai nn. REG. GEN. N° 8291-REG. PART. N° 7076

NOTA: PER MORTE DI ██████████ IN DATA 02.06.1976 - USUFRUTTUARIA DEI BENI - SUCCESSIONE LEGITTIMATA APERTASI IN DATA 02.06.1976- DENUNCIA PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO IL 01.12.1976 AL N° 34 VOL 27- TRASCRISSA A LECCO IL 03.02.1977 AI NUMERI 822/739

██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████
██████████ USUFRUTTO IN PARTE : (1/2 USUFRUTTO) MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 22/06/1972 al 02/06/1976 in forza di SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO in data 23/10/1972 ai nn. REP. N° 48 VOL 475 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 07/12/1972 ai nn. REG. GEN. N° 8291-REG. PART. N° 7076

██████████ (1/2 USUFRUTTO) MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario da data antecedente il ventennio al 02/06/1976

██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████ (QUOTA 1/2) : (1/2 USUFRUTTO+ NUDA PROPRIETA') MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 02/06/1976 al 26/08/1996 in forza di SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO in data 23/10/1972 ai nn. REP. N° 48 VOL 475 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 07/12/1972 ai nn. REG. GEN. N° 8291-REG. PART. N° 7076
NOTA: PER MORTE DI ██████████ IN DATA 02.06.1976 - USUFRUTTUARIA DEI BENI - SUCCESSIONE LEGITTIMATA APERTASI IN DATA 02.06.1976- DENUNCIA PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO IL 01.12.1976 AL N° 34 VOL 27- TRASCRISSA A LECCO IL 03.02.1977 AI NUMERI 822/739

██████████ : (1/2 USUFRUTTO+ NUDA PROPRIETA') MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario da data antecedente il ventennio al 02/06/1976

██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████ (QUOTA 1/2) - ██████████
██████████ USUFRUTTO IN PARTE : (1/2 USUFRUTTO+ NUDA PROPRIETA') MAPPALI N° 731 SUB 1 E N° 731 SUB 2 : ORA MAPPALI N° 731 SUB 705 - N° 731 SUB 706 E N° 221 SUB 701. proprietario dal 22/06/1972 al 02/06/1976 in forza di SUCCESSIONE a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI LECCO in data 23/10/1972 ai nn. REP. N° 48 VOL 475 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 07/12/1972 ai nn. REG. GEN. N° 8291-REG. PART. N° 7076

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N° 20354/98 per lavori di RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE IL RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO, NONCHÉ FORMAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA intestata a ██████████. Presentata in data 29/06/1998 rilasciata in data 01/03/1999- n. prot. 20354/98

P.E. n. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N° 7034/00 per lavori di VARIANTE INTERNE ED ESTERNE AL PERMESSO DI COSTRUIRE C.E. 20345/98 intestata a ██████████. Presentata in data 30/08/2000- n. prot. 27621 rilasciata in data 30/09/2000- n. prot. 7034/00
E' PRESENTE LA RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 27/05/2011

Descrizione appartamento di cui al punto A

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di esecutato 73 anni (15.04.1945) di appartamento sito in Lecco (Lecco) frazione Olate, Via Bainsizza, n° 6.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE MAPPALE 731 SUB 705

L'immobile ove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia di stima è un edificio di tipo signorile tinteggiato di giallo con fonometrie regolari e cornici con decori in cemento alle porte e finestre.

Vi è un'area antistante l'edificio pertinenziale a giardino, con al proprio interno alcuni camminamenti e vi è una porzione pavimentata con sovrastante copertura con struttura fissa e copertura mobile.

L'ingresso pedonale avviene dalla viabilità principale ed attraverso un camminamento, si giunge all'ingresso dell'immobile ed attraverso una porta esternamente di colore verde scuro con inserto in vetro ed internamente rivestita in legno di colore marrone chiaro.

Tutti i serramenti interni in doppio vetro, sono in legno di colore marrone chiaro nella parte verso l'interno, mentre all'esterno sono in alluminio di colore verde scuro; gli oscuranti esterni, ove presenti, sono del tipo persiane a pacchetto, in alluminio, di colore verde scuro.

Il riscaldamento è a pareti e a pavimento e si rileva la presenza di pannelli solari.

Piano terra

Dalla porta d'ingresso si accede ad un disimpegno con pavimentazione in lastre di marmo di colore grigio con sfumature e un disegno ondulato di colore nero; le pareti sono tinteggiate di colore bianco e vi è il vano scala dal quale si ha l'accesso al piano primo e sottotetto, quest'ultimo ha i gradini rivestiti in lastre di marmo ed è tinteggiato di bianco.

Nel primo tratto di scala, al piano terreno, vi è una protezione in legno e vetro.

Il soggiorno, è pavimentato con lastre rettangolari di marmo e le pareti sono tinteggiate di colore bianco, attraverso una porta bianca in legno a soffietto si entra cucina, dove vi è la medesima pavimentazione.

In cucina la parete attrezzata ha delle piastrelle di vari colori grigi tipo mosaico, mentre il resto della parete e il soffitto sono tinteggiati di bianco.

Dal disimpegno di ingresso si accede attraverso una porta in legno bianca scorrevole, al ripostiglio, al vano scala che porta all'interrato ed al WC. Il servizio igienico ha la medesima pavimentazione in marmo della restante parte dell'appartamento, le pareti hanno piastrelle bianche lucide fino a metà altezza e il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiati di bianco.

Piano primo

Salendo dal vano scala, si accede al piano primo, un disimpegno distribuisce una sala relax a vista sul soggiorno con una protezione in legno e ferro, ad una zona camera/studio, nonché al bagno, tutto il piano ad eccezione del bagno è in parquet con listoni a posa normale, ed i locali sono tinteggiati di colore bianco. Il locale bagno è piastrellato in lastre di marmo di colore grigio sfumato, le pareti sono piastrelate fino a metà altezza con piastrelle di forma rettangolare di colore grigio chiaro e la restante parete ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

Piano sottotetto

Proseguendo sul vano scala si accede al locale sottotetto, con tetto a travi a vista e velux per illuminare i locali, ove si giunge in un disimpegno dal quale si accede da un lato alla camera da letto con pavimento in parquet a listoni, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e due portefinestre che garantiscono l'accesso ad un balconcino con affaccio sul giardino, pavimentato in piastrelle quadrate di colore grigio chiaro, con bordo in ferro e parapetto in ferro di colore antracite e vetro.

Dall'altro lato si accede attraverso un corridoio si giunge ad un primo locale bagno con pavimentazione in piastrelle quadrate color beige/rosa chiaro e le medesime piastrelle sono posate sulle pareti fino a mezza altezza con tondino finale di colore più scuro, la restante parte della parete è tinteggiata di colore bianco.

Si accede poi al locale guardaroba con pavimento in parquet a listino e pareti tinteggiate di colore bianco. Infine vi è una camera con accesso privato al bagno. La camera ha il pavimento in parquet a listoni e le pareti tinteggiate di colore bianco. Il bagno ha le medesime finiture del bagno in precedenza descritto.

Piano Interrato con autorimessa

Dal piano terra attraverso il vano scala si giunge in un primo disimpegno ove si rileva la presenza della centrale termica, attraverso tre gradini si giunge ad un corridoio da cui si accede a alcuni locali destinati a servi (lavanderia e wc), un ripostiglio (sottoscala) ed al locale taverna. Dalla bocca di lupo della taverna si accede ad una cantina.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle quadrate di simile cotto rosa/marrone. Le pareti dei disimpegni sono tinteggiate di colore bianco, le pareti dei locali servizi hanno piastrelle quadrate di

colore grigio medio posate a rombo con decoro finale poste in orizzontale di colore grigio chiaro/ grigio scuro; la restante parte della parete ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco.

La taverna ha le pareti tinteggiate di colore giallo ocra e soffitto tinteggiato di bianco con listelli in legno.

La cantina ha la pavimentazione in acciottolato ed ha la finitura delle pareti in cemento.

L'accesso al Box avviene internamente dal disimpegno del piano interrato attraverso porta RAI, esternamente dalla rampa attraverso una viabilità secondaria privata. Il box ha le medesime piastrelle dei locali posti al piano interrato ed ha le pareti tinteggiate di colore bianco. La basculante esternamente è di colore verde ed internamente di colore bianco ed è automatizzata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE MAPPALE 731 SUB 706

L'immobile ove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia di stima è un edificio di tipo signorile tinteggiato di giallo con fonometrie regolari e cornici con decori in cemento alle porte e finestre.

Antistante l'ingresso, tra i camminamenti pavimentati vi è un area verde.

L'ingresso all'edificio avviene da un ingresso carraio / pedonale a cui segue un camminamento, ed avviene attraverso una porta esternamente di colore verde scuro con inserto in vetro ed internamente rivestita in legno di colore marrone chiaro.

Tutti i serramenti interni in doppio vetro, sono in legno di colore marrone chiaro nella parte verso l'interno, mentre all'esterno sono in alluminio di colore verde scuro; gli oscuranti esterni sono del tipo persiane a pacchetto, in alluminio, di colore verde scuro. Le porte interne sono in legno di colore marrone chiaro.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un disimpegno dove è presente il vano scala il quale ha piastrelle di forme quadrate di colore marrone; le pareti sono tinteggiate di colore bianco; vi è un corrimano con sbarre verticali in ferro colore antracite e copertina in legno.

Al piano terra così come al piano primo la pavimentazione è tutta uniforme ed è in piastrelle di forme quadrate e rettangolari di diverse misure, alternate, di colore marrone; tutte le pareti sono tinteggiate di colore bianco, tranne che per alcune pareti, tinteggiate di giallo nel locale cucina.

Dal disimpegno di ingresso al piano terra si accede al locale soggiorno cucina, salendo le scale al piano primo un disimpegno divide la camera, anch'essa con le medesime finiture, dal bagno.

Il bagno ha pareti rivestite fino a metà altezza con piastrelle di colore grigio, con un inserto orizzontale di colore marrone.

Dall'ingresso una porta in legno di colore marrone chiaro, porta alla cantina interrata, le pareti non sono rifinite e sono lasciate a cemento a vista, la pavimentazione è in acciottolato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera APPROVATO CON C.C. N° 43 DEL 30/06/2014 E PUBBLICATO SUL BURL N° 10 DEL 04/03/2015 l'immobile è identificato nella zona R3 - ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE AD ALTRA DENSITA'

Norme tecniche ed indici: ART. 5.3 - R3 ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE AD ALTRA DENSITA'
REGIME VINCOLISTICO: RICOMPRESO IN FASCIA DI RISPETTO, CATASTO RADIO IMPIANTI (ARPA), T- TELEFONIA CELLULARE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705-PIANO TERRA				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
CONSISTENZA				
1) Ingresso	mq. 13,03			
2) Cucina	mq. 19,79			
3) Soggiorno	mq. 32,07	Sup. reale lorda	0,97	69,49
4) WC	mq. 3,13			
5) Disimpegno	mq. 2,41			
6) Ripostiglio	mq. 1,21			
Totale	mq. 71,64			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di locali al piano terra senza ascensore:
mq. 71,64 x 0,97 = 69,49 mq. equivalenti

1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705-PIANO PRIMO				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
CONSISTENZA				
7) Disimpegno	mq. 6,54	Sup. reale lorda	1,00	58,69
8) Zona Relax	mq. 19,53			
9) Camera / Studio	mq. 28,76			
10) Bagno	mq. 3,86			
Totale	mq. 58,69			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00. in quanto trattasi di locali al piano primo:
mq. 58,69 x 1,00 = 58,69 mq. equivalenti

1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705-PIANO SECONDO - SOTTOTETTO				
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
CONSISTENZA				
11) Disimpegno	mq. 11,75	Sup. reale lorda	0,90	97,80
12) Camera matrimoniale	mq. 29,00			
13) Bagno	mq. 9,13			
14) Camera Guardaroba	mq. 21,72			
15) Camera	mq. 28,77			
16) Bagno	mq. 8,30			
Totale	mq. 108,67			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto trattasi di locali al piano secondo - sottotetto, senza ascensore:
mq. 108,67 x 0,90 = 97,80 mq. equivalenti

**1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705-
PIANO INTERRATO**

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

CONSISTENZA

17) Disimpegno	mq. 11,75				
18) Taverna	mq. 29,00				
19) Disimpegno	mq. 9,13				
20) Lavanderia	mq. 21,72				
21) WC	mq. 28,77	Sup. reale			
22) Ripostiglio	mq. 8,30	lorda	101,81	0,50	50,90
23) Disimpegno aperto	mq. 8,30				
24) Cantina	mq. 8,30				
Totale	mq. 110,81				

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,50 in quanto
trattasi di locali accessori posti al piano
interrato:

mq. 110,81 x 0,50 = 50,90 mq. Equivalenti

**1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705-
PIANO INTERRATO - C.T.**

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

CONSISTENZA

25) Centrale termica	mq. 5,05	Sup. reale			
Totale	mq. 5,05	lorda	5,05	0,20	1,01

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto
trattasi di locali accessori posti al piano
interrato- locale caldaia:

mq. 5,05 x 0,20 = 1,01 mq. equivalenti

**1) BALCONE APPARTAMENTO
SUBALTERNO 705 - PIANO SECONDO
SOTTOTETTO**

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

CONSISTENZA

31) Balcone	mq. 5,45	Sup. reale			
Totale	mq. 5,45	lorda	5,45	0,25	1,36

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,25 in quanto
trattasi di balconi scoperti:

mq. 5,45 x 0,25 = 1,36 mq. equivalenti

**1) SCALE APPARTAMENTO SUBALTERNO
705**

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

CONSISTENZA

27) Scale	mq. 7,22				
28) Scale	mq. 7,65	Sup. reale			
29) Scale	mq. 6,20	lorda	26,02	0,20	5,20
30) Scale	mq. 4,95				
Totale	mq. 26,02				

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto
trattasi di vano scale:
mq. 26,02 x 0,20 = 5,20 mq. equivalenti

**2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706-
PIANO TERRA**

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

CONSISTENZA

1) Ingresso - disimpegno	mq. 11,80				
2) Soggiorno - Cucina	mq. 21,13	Sup. reale			
Totale	mq. 32,93	lorda	32,93	0,90	29,64

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto
trattasi di locali al piano terra- senza
ascensore:
mq. 32,93 x 0,90 = 29,64mq. equivalenti

**2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706-
PIANO PRIMO**

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

CONSISTENZA

3) Disimpegno	mq. 2,19				
4) Camera	mq. 21,35	Sup. reale			
5) Bagno	mq. 5,82	lorda	29,36	1,00	29,36
Totale	mq. 29,36				

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto
trattasi di locali al piano primo- senza
ascensore:
mq. 29,36 x 1,00= 29,36 mq. equivalenti

2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706-PIANO INTERRATO

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

CONSISTENZA

6) Cantina Ripostiglio	mq. 12,69	Sup. reale	12,69	0,20	2,54
Totale	mq. 12,69	lorda			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di locale accessorio in parte sottoscala al piano interrato:
mq. 12,69 x 0,20 = 2,54 mq. equivalenti

2) SCALE APPARTAMENTO SUBALTERNO 706

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

CONSISTENZA

7) Scale	mq. 6,69	Sup. reale lorda	17,52	0,20	3,50
8) Scale	mq. 5,98				
9) Scale	mq. 4,86				
Totale	mq. 17,52				

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di vano scale:
mq. 17,52 x 0,20 = 3,50 mq. equivalenti

Sup. reale lorda	469,83	349,50
---------------------	--------	--------

Accessori:

A.1. GIARDINO CON AREA PAVIMENTATA E RAMPA DI ACCESSO AI BOX: Sviluppa una superficie complessiva di GIRDINO: 336.57mq AREA PAVIMENTATA: 103.58mq RAMPA ACCESSO AI BOX: 60.54mq

L'area di pertinenza a giardino, in parte pavimentata e con rampa di accesso ai box è stata quantificata a corpo pari ad € 30.000,00

A.2. AUTORIMESSA:

FABBRICATI: intestata a ESECUTATO foglio 4 mappale 2211 subalterno 2, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 92 MQ, composto da vani 83 MQ, posto al piano S1, - rendita: 527,25, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTAZIONE DEL 08/04/2010 N° LC0058742
COERENZE DA NORD: MAPPALE 731 SUBALTERNO 705, CONTROTERRA.

Sviluppa una superficie complessiva di 93,50 mq.
L'autorimessa interrata è stata quantificata a corpo in € 60.000,00
Al fine della valorizzazione si è tenuto in considerazione il numero di autoveicoli che la medesima può contenere, oltre alla presenza in prossimità dell'immobile di parcheggi pubblici.

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 29/09/2017 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 descritte in apposito capitolo. 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 si è verificata la congruità con gli elaborati depositati agli atti del comune mentre necessita l'aggiornamento delle schede catastali, per delle lievi discrepanze.

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 similare, 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 al comune di Lecco - frazione Olate

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 Olate della città di Lecco, zona centrale €/mq. 3.000,00 (quotazioni rifinite ai valori di mercato in considerazione di situazioni similari- Osservatorio Immobiliare ecc..)

Si è poi applicato il seguente coefficiente.

Età dell'edificio: fascia d'età da 10-20 anni (presunta data di ultimazione lavori 2002)

Stato conservativo: buono

Tipo di edificio: signorile

Coefficiente correttivo: 0,80

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

Il prezzo di vendita al mq. è quindi pari ad € 3.000,00 x 0,80 x 0,75 = €/mq. 1.800,00

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
1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705- PIANO TERRA			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
CONSISTENZA			
1) Ingresso	mq. 13,03		
2) Cucina	mq. 19,79		
3) Soggiorno	mq. 32,07		
4) WC	mq. 3,13	69,49	€ 1.800,00
5) Disimpegno	mq. 2,41		
6) Ripostiglio	mq. 1,21		
Totale	mq. 71,64		€ 125.083,44

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di
locali al piano terra senza ascensore:
 $mq. 71,64 \times 0,97 = 69,49$ mq. equivalenti

1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705- PIANO PRIMO

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

CONSISTENZA

7) Disimpegno	mq. 6,54		
8) Zona Relax	mq. 19,53		
9) Camera / Studio	mq. 28,76	58,69	€ 1.800,00
10) Bagno	mq. 3,86		
Totale	mq. 58,69		€ 105.642,00

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 1,00. in quanto trattasi di
locali al piano primo:
 $mq. 58,69 \times 1,00 = 58,69$ mq. equivalenti

**1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705- PIANO
SECONDO - SOTTOTETTO**

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

CONSISTENZA

11) Disimpegno	mq. 11,75			
12) Camera matrimoniale	mq. 29,00			
13) Bagno	mq. 9,13			
14) Camera Guardaroba	mq. 21,72	97,80	€ 1.800,00	€ 176.045,39
15) Camera	mq. 28,77			
16) Bagno	mq. 8,30			
Totale	mq. 108,67			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto trattasi di locali al piano secondo - sottotetto, senza ascensore:
mq. 108,67 x 0,90 = 97,80 mq. equivalenti

**1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705- PIANO
INTERRATO**

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

CONSISTENZA

17) Disimpegno	mq. 11,75			
18) Taverna	mq. 29,00			
19) Disimpegno	mq. 9,13			
20) Lavanderia	mq. 21,72			
21) WC	mq. 28,77	50,90	€ 1.800,00	€ 91.629,00
22) Ripostiglio	mq. 8,30			
23) Disimpegno aperto	mq. 8,30			
24) Cantina	mq. 8,30			
Totale	mq. 110,81			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,50 in quanto trattasi di locali accessori posti al piano interrato:
mq. 110,81 x 0,50 = 50,90 mq. equivalenti

**1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 705- PIANO
INTERRATO - C.T.**

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

CONSISTENZA

25) Centrale termica	mq. 5,05	1,01	€ 1.800,00	€ 1.818,00
Totale	mq. 5,05			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di locali accessori posti al piano interrato- locale caldaia:
mq. 5,05 x 0,20 = 1,01 mq. equivalenti

**1) BALCONE APPARTAMENTO SUBALTERNO 705 -
PIANO SECONDO SOTTOTETTO**

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

CONSISTENZA

31) Balcone	mq. 5,45	1,36	€ 1.800,00	€ 2.452,50
Totale	mq. 5,45			

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,25 in quanto trattasi di
balconi scoperti:
mq. 5,45 x 0,25 = 1,36 mq. equivalenti

1) SCALE APPARTAMENTO SUBALTERNO 705

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

CONSISTENZA

27) Scale	mq. 7,22			
28) Scale	mq. 7,65			
29) Scale	mq. 6,20	5,20	€ 1.800,00	€ 9.367,20
30) Scale	mq. 4,95			
Totale	mq. 26,02			

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di vano
scale:
mq. 26,02 x 0,20 = 5,20 mq. equivalenti

**2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706- PIANO
TERRA**

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

CONSISTENZA

1) Ingresso - disimpegno	mq. 11,80			
2) Soggiorno - Cucina	mq. 21,13	29,64	€ 1.800,00	€ 53.346,60
Totale	mq. 32,93			

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto trattasi di
locali al piano terra- senza ascensore:
mq. 32,93 x 0,90 = 29,64mq. equivalenti

**2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706- PIANO
PRIMO**

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

CONSISTENZA

3) Disimpegno	mq. 2,19			
4) Camera	mq. 21,35	29,36	€ 1.800,00	€ 52.848,00
5) Bagno	mq. 5,82			
Totale	mq. 29,36			

La superficie totale è stata ragguagliata con un
coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di
locali al piano primo- senza ascensore:
mq. 29,36 x 1,00= 29,36 mq. equivalenti

2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 706- PIANO INTERRATO

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

CONSISTENZA

6) Cantina Ripostiglio	mq. 12,69	2,54	€ 1.800,00	€ 4.568,40
Totale	mq. 12,69			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di locale accessorio in parte sottoscala al piano interrato:
mq. 12,69 x 0,20 = 2,54 mq. equivalenti

2) SCALE APPARTAMENTO SUBALTERNO 706

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

CONSISTENZA

7) Scale	mq. 6,69			
8) Scale	mq. 5,98			
9) Scale	mq. 4,86	3,50	€ 1.800,00	€ 6.307,20
Totale	mq. 17,52			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di vano scale:
mq. 17,52 x 0,20 = 3,50 mq. equivalenti

349,50 **€ 629.107,73**

- Valore corpo:	€ 629.107,73
- Valore accessori:	€ 90.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 719.107,73
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 251.687,71

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
			Appartamento € 629.107,73	
			Giardino € 30.000,00	
A	Appartamento con annesso giardino con area pavimentata e rampa di accesso ai box, autorimessa.	469,83	Autorimessa €60.000,00	€ 251.687,71
			Totale € 719.107,73	

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:

€ 37.753,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 213.934,55

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 213.134,55

Bellano, 24.01.2018

Il perito
Arch. Leopoldo Giuseppe Motta