



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Emanuele Fontana

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341324417

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VALMADRERA Via Renzo e Lucia 4, della superficie commerciale di **205,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento occupa l'intera superficie del primo piano di un villino bifamiliare dotato di giardino e percorsi carrai sito in una zona residenziale semicentrale del comune di Valmadrera, in via Renzo e Lucia n. 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sottotetto), ha un'altezza interna di mt 1.70 min - 3.25 max. Identificazione catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- foglio 11 particella 4663 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: Via Renzo e Lucia n.4, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/10/2009 Pratica n. LC0216815 in atti dal 23/10/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46923.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario_ prospetto su bene comune non censibile di cui al mappale 4663 sub.701, bene comune non censibile di cui al mapp.4663 sub.702, ancora prospetto su bene comune non censibile di cui al mapp.4663 sub.701.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.815,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 295.900,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai figli.

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**, stipulata il 25/01/2006 a firma di BONACINA LAURA NOTAIO ai nn. 6038/2333 di repertorio, iscritta il 30/01/2006 a LECCO ai nn. Registro generale n. 1901 Registro particolare n. 357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 425.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 6 giorni.

La su indicata formalità è riferita anche ad altri beni non oggetto di questo pignoramento. La formalità è riferita ad altri due soggetti oltre agli eseguiti.

Ipoteca **legale**, stipulata il 30/09/2008 a firma di EQUITALIA SPA ai nn. 100647/134 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 a LECCO ai nn. Registro generale n. 15711 Registro particolare n. 3263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ipotecca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01.

Importo ipoteca: € 79.271,64.

Importo capitale: € 39.635,82

Ipoteca **legale**, stipulata il 01/10/2012 a firma di EQUITALIA SPA ai nn. 187/13412 di repertorio, iscritta il 03/10/2012 a LECCO ai nn. Registro generale n. 13214 Registro particolare n. 1661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 258.270,42.

Importo capitale: € 129.135,21.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 06/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2170 di repertorio, trascritto il 09/09/2024 a LECCO ai nn. Registro generale n. 13451 Registro particolare n. 10413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Vi è annessa la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero fabbricato di cui ai mappali 4663 sub.701 (area comune) e 4663 sub.702 (ingresso e vano scala comune alle porzioni immobiliari di cui ai mappali 4663 sub.704 e 4663 sub.706).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/04/2003 a firma di BONACINA LAURA NOTAIO ai nn. 3141/1637 di repertorio, trascritto il 07/05/2003 a LECCO ai nn. Registro generale n. 7354 Registro particolare n. 5008.

L'unità abitativa è stata acquistata allo stato rustico mentre era ancora in corso di costruzione in forza della Dichiarazione di Fabbricato Urbano per unità afferenti edificate in sopraelevazione registrata all'Agenzia del Territorio di Lecco al prot. n. 45421.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il nuovo PGT è in corso di formazione: l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) come previsto dalla Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, art. 5, com. 3 e 4 e dalla Deliberazione della Giunta comunale 117 del 04.11.2020. La variante urbanistica riguarda tutto il territorio comunale. Per informare i cittadini sui contenuti del Piano in corso di formazione è prevista la pubblicazione sul sito Istituzionale delle informazioni sull'elaborazione del nuovo PGT ed il suo percorso di partecipazione. Gli atti costituenti il PGT sono soggetti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alla valutazione di incidenza (VIC) come previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia ambientale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **87/1970** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazioni, rilasciata il 15/09/1970 con il n. 39 di protocollo, agibilità del 30/11/1971 con il n. 46 di protocollo.

La pratica in Variante alla presente Licenza Edilizia, che ha riguardato l'eliminazione di un piano e la formazione di tavolati nel locale seminterrato, è stata presentata in data 13/09/1971 e rilasciata dal Comune di Valmadrera in data 15/10/1971 quale Pratica Edilizia n. 126/1971.

Concessione Edilizia N. **224/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione del fabbricato, rilasciata il 08/11/1990 con il n. 209 di protocollo.

La Pratica in Variante alla presente Licenza Edilizia è stata presentata in data 14/11/1991 e rilasciata dal Comune di Valmadrera in data 03/12/1991 quale Pratica Edilizia n. 253/1991.

Concessione Edilizia N. **143/95** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione dell'esistente pensilina in cls con nuova struttura in rame, presentata il 19/06/1995, rilasciata il 25/09/1995 con il n. E/95/0143 di protocollo

Concessione Edilizia N. **79/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuova unità immobiliare con Recupero Sottotetto ai sensi L.R. 15/96-22/99, presentata il 17/04/2002, rilasciata il 29/07/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla presente Pratica Edilizia fanno riferimento:

- Parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni espresso in data 14/06/2002 prot. n. 47504/02 del 17/06/2002

- Voltura intestatari in data 21/05/2003 prot. 9918 in forza dell'atto di vendita n. 3141/1637

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 41 del 27 settembre 2013, pubblicata sul BURL n. 45. L'immobile ricade in zona RESIDENZIALE CONSOLIDATA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 1 CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il piano delle regole: definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; contiene la componente geologica, idrogeologica e sismica; individua: le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste; - rapporti di copertura esistenti e previsti; - altezze massime e minime; - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale; - destinazioni d'uso non ammissibili; - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004; - requisiti

qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali; - requisiti di efficienza energetica.

Art. 4 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St = superficie territoriale S'intende la superficie complessiva di una zona omogenea o di un comparto, unitariamente individuata e delimitata da un perimetro previsto dal PdR. La Superficie Territoriale viene misurata al lordo delle aree verdi, delle fasce di rispetto stradale, delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade interne esistenti o previste dal PdR. Si esprime in metri quadrati (mq.).

Sz = superficie zonale E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme. Si esprime in metri quadrati (mq.).

Sf = superficie fondiaria E' la superficie disponibile del lotto (mappale singolo o di più mappali dello stesso proprietario) campeggiati con segno grafico uniforme. Si esprime in metri quadrati (mq.).

Indice di densità fondiaria (Df). Esprime in metri cubi il volume massimo o in mq. la massima slp (superficie lorda di pavimento) edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria edificabile. Si esprime in metri cubi su metro quadrato (mc./mq.) o in metri quadri su metro quadro (mq./mq.).

Sc= superficie coperta Esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti dell'edificio edificate fuori terra, esclusi sbalzi inferiori a mt. 1,50 Sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le parti di edificio completamente al di sotto della quota 0-0 di riferimento, come successivamente definita e ricoperte da terreno sistemato. Si esprime in metri quadrati (mq.).

R = rapporto di copertura Definisce la porzione di area edificabile copribile da fabbricati. Esso è il rapporto numerico tra l'area coperta da organismi edilizi e la superficie fondiaria edificabile. Si esprime in rapporto percentuale (%).

Piano 0-0 di riferimento. La quota 0-0 di riferimento definisce un piano teorico che deve essere determinato per ogni progetto edilizio al fine di verificare la congruità dell'intervento in riferimento al rispetto dei limiti di volume e di altezza di facciata fissati dal Piano delle Regole nei singoli ambiti. A tale quota deve generalmente uniformarsi il terreno sistemato attorno al nuovo fabbricato, salvo modifiche autorizzabili a seguito di parere motivato della commissione edilizia e del paesaggio. In caso di edificazione di strutture dalla forma complessa e/o composte da più corpi di fabbrica fra loro distinti è possibile procedere alla fissazione di più quote 0-0 di riferimento per ciascuna porzione di corpo di fabbrica.

Altezza degli edifici (H). L'altezza di un edificio è riferita a tutte le facciate, e su tutti i fronti va condotta la verifica di conformità ai limiti fissati dal Piano delle Regole. L'altezza massima del fabbricato è l'altezza ottenuta a partire dalla quota 0,0 o dalla quota del terreno sistemato come autorizzato dalla commissione edilizia e del paesaggio, all'intradosso del colmo di copertura o del pannello di facciata.

Volume degli edifici. Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume geometrico di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento 0-0, o comunque dal piano di calpestio del piano abitabile più basso, sino all'intradosso del solaio di copertura. I locali posti al di sotto della quota 0-0 per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a m. 2,50 non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. I sottotetti con altezza media inferiore a m 1,50 o con altezza netta al colmo inferiore a mt. 2,50 sono esclusi dal computo del volume. Sono esclusi dal computo del volume i vani scala ed ascensore al servizio di due o più unità immobiliare. Sono inoltre esclusi dal computo dei volumi quelli dei porticati pubblici e/o di uso pubblico, e dei porticati logge e verande privati nella misura massima del 20% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme. Sono infine esclusi dal computo i volumi tecnologici. Si esprime in metri cubi (mc.).

Superficie lorda di pavimento (Slp). La superficie lorda di pavimento di un edificio a destinazione produttiva o terziario direzionale, ricettivo e commerciale si determina come somma della superficie edificata di ogni piano, al lordo delle murature perimetrali, dei vani scala, ed in genere di androni di

accesso, di porticati, di logge e di gallerie interne di collegamento. Sono esclusi dalla determinazione della slp i porticati di uso pubblico, ed i porticati privati nella misura massima del 10% della slp complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme, i balconi, ed i locali realizzati completamente al di sotto della quota QR 0,0 e di altezza netta non superiore ai 2,50 m. Si esprime in metri quadrati (mq.)

Art. 16 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni secondarie o non prevalenti e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, che non provochino emissioni acustiche non coerenti con il piano di Zonizzazione Acustica; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni.

Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. Fatta salva l'introduzione di norme statali o regionali più restrittive, per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione e/o ricostruzione, è prescritta l'edificazione, di norma, in classe energetica minima B. L'attuazione degli interventi dovrà comunque essere sempre coerente con le prescrizioni del regolamento energetico comunale qualora in vigore. E' prescritto l'obbligo della verifica dell'assenza di agenti inquinanti non compatibili con la nuova destinazione residenziale prevista nelle aree di riconversione, riqualificazione e ridestinazione urbanistica e funzionale oggetto in passato di attività produttiva o commerciale.

Art. 18 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA: 1,30 mc/mq - B1

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione intensiva, che presentano una minima residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo di recupero esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. La demolizione e ricostruzione entro i limiti urbanistici di zona è equiparata alla nuova edificazione e quindi non assoggettata a Piano di recupero.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

Densità fondiaria: mc./mq. 1,30

Altezza max: m. 15,25

Piani abitabili n. 4

Rapporto di copertura 1/3 della superficie fondiaria.

Zona con normativa speciale 1: In quest'area è ammessa l'edificazione massima di mc. 845. E' altresì prescritta la preventiva cessione dell'area prevista a parcheggio pubblico posta in fregio alla strada comunale, con possibilità contestuale di ottenere la volumetria di perequazione prevista dal Piano dei servizi, che in questo caso potrà essere aggiunta anche integralmente al lotto edificabile, incrementandone l'edificabilità massima prevista. Zona con normativa speciale 2: In quest'area è

ammessa l'edificazione massima di mc. 2.200 comprensiva dell'edificazione già esistente. E' altresì prescritta la preventiva cessione dell'area prevista a parcheggio pubblico posta in fregio alla strada comunale, con possibilità contestuale di ottenere la volumetria di perequazione prevista dal Piano dei servizi, che in questo caso potrà essere aggiunta anche integralmente al lotto edificabile, incrementandone l'edificabilità massima prevista. Zona con normativa speciale 3: In quest'area è ammessa l'edificazione massima di mc.1.136. Zona con normativa speciale 4: In quest'area l'edificazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 1 posto auto ogni 2 unità immobiliari realizzate. Zona con normativa speciale 5: In quest'area l'edificazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 1 posto auto ogni 2 unità immobiliari realizzate. Zona con normativa speciale 6: In quest'area l'edificazione è subordinata alla cessione gratuita senza alcuna attribuzione volumetrica, all'Amministrazione Comunale dell'area a parcheggio prevista in fregio al lotto dal Piano dei Servizi. Zona con normativa speciale 7: In quest'area la volumetria complessiva è definita pari a 433 mc (comprensiva dell'esistente). L'edificio dovrà essere planimetricamente impostato nella parte altimetricamente più bassa del lotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nei costi di regolarizzazione catastale ed edilizia indicati si ritengono compensati i costi per le due opzioni di "conformazione" della scala interna descritti in grassetto nel paragrafo "DESCRIZIONE DETTAGLIATA".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO:

- la porzione di muratura perimetrale (in vetrocemento) in corrispondenza della zona ingresso/terrazzo, autorizzata con andamento semicircolare, è stata realizzata con andamento rettilineo;
- mancata realizzazione del pergolato in legno a copertura del terrazzo a sud;
- formazione di un numero maggiore di lucernari rispetto agli autorizzati;
- la scala esterna di accesso lungo il prospetto nord risulta difforme da quanto autorizzato;
- non esiste il collegamento in corrispondenza della scala interna tra piano primo e piano rialzato;
- mancata realizzazione dei contro tavolati perimetrali interni funzionali al raggiungimento dell'altezza media ponderale richiesta nel recupero del sottotetto;
- la lavanderia ed il bagno padronale rappresentati in C.E. sono invertiti.

DAL PUNTO DI VISTA AUTORIZZATIVO:

- non risulta essere stata presentata fine lavori;
- non risulta essere stata presentata richiesta di certificato di "Agibilità" con relativi allegati, dichiarazioni di conformità, collaudi e documentazioni a corredo.

Normativa di riferimento:

D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria, compresa oblazione.: €3.000,00
- Spese tecniche per produzione pratiche edilizie di completamento opere e "SCA": Segnalazione certificata per l'Agibilità.: €8.300,00
- Opere di completamento contro pareti finalizzate al raggiungimento delle necessarie altezze medie ponderali interne e a ricondurre l'uso di bagno e lavanderia (e viceversa) come autorizzato.: €8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la scala esterna di accesso lungo il prospetto nord risulta difforme.
- la scala interna ad uso esclusivo è censita al sub. 702 come Bene Comune.

Normativa di riferimento:

D. M. 701/84

D. Lgs 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Vedasi quanto scritto nella descrizione dettagliata a proposito della scala interna

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALMADRERA VIA RENZO E LUCIA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA Via Renzo e Lucia 4, della superficie commerciale di **205,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento occupa l'intera superficie del primo piano di un villino bifamiliare dotato di giardino e percorsi carrai sito in una zona residenziale semicentrale del comune di Valmadrera, in via Renzo e Lucia n. 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sottotetto), ha un'altezza interna di mt 1.70 min - 3.25 max. Identificazione catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- foglio 11 particella 4663 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: Via Renzo e Lucia n.4, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/10/2009 Pratica n. LC0216815 in atti dal 23/10/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46923.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario_ prospetto su bene comune non censibile di cui al mappale 4663 sub.701, bene comune non censibile di cui al mapp.4663 sub.702, ancora prospetto su bene comune non censibile di cui al mapp.4663 sub.701.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area residenziale, e le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Lecco. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono il Parco comunale Rio Torto, il Lungolago - Baia di Parè e il Santuario S. Martino.

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro sportivo	buono	
centro commerciale	nella media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 600 metri
ferrovia distante 600 metri
autobus distante 150 metri

al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è facente parte di un villino bifamiliare sito in zona residenziale semicentrale del comune di Valmadrera, in via Renzo e Lucia n. 4. L'unità immobiliare si colloca al primo piano (sottotetto) dell'edificio, e la proprietà vede annessa la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero fabbricato (beni comuni non censibili) di cui ai mappali 4663 sub. 701 (area scoperta e scale esterne) e sub. 702 (accesso esterno e vano scala comune ai subb. 704 e 706).

Raggiungibile dal sopracitato corpo scala esterno posto a nord del fabbricato e da una rampa interna, **impropriamente annessa al sub. 702**, l'appartamento si compone di un lungo disimpegno che distribuisce la zona giorno con soggiorno, piccolo studio e grande cucina abitabile, e la zona notte, costituita da tre camere, un bagno e un bagno/lavanderia. I pavimenti, eccetto nelle camere da letto dove si trova il parquet, sono in gress grigio, le porte interne sono in legno tamburato verniciate di colore bianco così come i profili interni dei serramenti, ognuno dotato di persiane in alluminio di colore marrone. Le pareti verticali di bagno e lavanderia sono rivestite in mosaico (fino ad H 140 cm) e piastrelle quadrate (fino ad H 170 cm), entrambe sui toni del grigio, mentre la copertura a falde a vista in getto è intonacata a civile, come le pareti.

L'illuminazione dei locali è garantita da finestre, portefinestre e lucernari ad apertura manuale.

Lungo i prospetti est e ovest vi sono due balconi, cui si aggiunge un terrazzo a pozzo di circa 12 mq rivolto a sud accessibile da soggiorno e cucina. Una piccola centrale termica con caldaia e accumulo è accessibile esternamente dal balcone dell'appartamento.

Il riscaldamento è di tipo a pavimento, mentre non c'è condizionamento; l'appartamento è dotato di sistema di aspirapolvere centralizzato.

Lungo il perimetro i locali hanno un'altezza minima di m 1,70 mentre l'altezza lungo la linea di colmo è di m. 3,25.

Importante:

Richiamando quanto scritto sulle difformità edilizia e catastale, si evidenzia che la rampa di scale interna d'accesso, già inclusa di fatto nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad uso esclusivo di questa, è attualmente inclusa catastalmente come bene comune non censibile al sub. 702.

Pertanto, per regolamentare tale situazione sono percorribili due vie:

- La scala deve essere identificata catastalmente con specifico subalterno, passare di proprietà agli esecutati, essere fusa con il sub. 706 per così divenire correttamente oggetto anch'essa di pignoramento, ovvero, il futuro acquirente, in sede di acquisizione del bene pignorato e di comune accordo con gli i proprietari delle altre unità, dovrà farsi carico della suindicata procedura.

- Deve essere posizionata una porta d'accesso all'unità immobiliare di che trattasi alla sommità della citata scala (previo parere favorevole dell'UT di Valmadrera) e considerare la rampa come spazio comune alle altre U.I.

Parere dello scrivente che vi sarebbe maggior attinenza con il reale utilizzo del bene percorrendo la prima via.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carrabile realizzato in ferro con apertura elettrificata	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : finestre e portefinestre realizzate in legno e alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : porte in legno tamburato, verniciate di bianco	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : balconi in gress, camminamenti comuni in piotte grige	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : in gress grigio e parquet	buono	
<i>plafoni</i> : intonacati (presentano piccole macchie di muffa in lavanderia)	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : portoncino realizzato in legno	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e lavanderia, realizzato in piastrelle	al di sopra della media	
<i>scaie</i> : esterna con rivestimento in pietra	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> : cavi sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>idrico</i> : con alimentazione in caldaia - accumulo conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>termico</i> : riscaldamento i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
<i>fognatura</i> : la rete di smaltimento è realizzata in collettore comunale conformità: non rilevabile	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in getto di cemento	buono	
--	-------	--

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	198,00	x	100 %	=	198,00
balconi	15,00	x	25 %	=	3,75
terrazzo	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	225,00				205,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Ampio trilocale con cucina abitabile, soggiorno, due camere doppie, bagno e due balconi, cantina e posto auto. Impianto di climatizzazione autonomo e riscaldamento centralizzato con contacalorie.

Indirizzo: via XX Settembre

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Trilocale posto a p. terra con cortile esterno privato in un contesto di recente ristrutturazione composto da soggiorno con cucina a vista, zona notte con bagno, due camere e ripostiglio. Riscaldamento a pavimento centralizzato con contabilizzatori.

Indirizzo: via Fatebenefratelli

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.877,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Trilocale arredato posto al primo piano con ascensore composto da ingresso con corridoio, soggiorno con balcone, cucinotto, due camere matrimoniali e bagno; riscaldamento centralizzato con termovalvole, cantina.

Indirizzo: centro abitato

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Trilocale con giardino privato posto a p. terra di un immobile in ottimo stato che dispone di riscaldamento centralizzato a pavimento con contabilizzatori. Proprietà completa di doppi servizi, ripostiglio e cantina.

Indirizzo: zona centro

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: Edificio residenziale di età 11/30 anni

Indirizzo: Centro abitato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ville e villini - zona B2 - Destinazione Residenziale

Indirizzo: centro edificato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché di eventuali problematiche, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente parametrize a seconda della destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	205,95	x	1.700,00	=	350.115,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 350.115,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 350.115,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, agenzie: Valmadrera - web, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. - Listino OMI

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	205,95	0,00	350.115,00	350.115,00
				350.115,00 €	350.115,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 21.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.815,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 32.881,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 10,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 23,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.900,00**

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
Antonio Emanuele Fontana