



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

CAUSA CIVILE

1957/2023

PROMOSSA DA:
FRATELLI TRUSSONI - S.R.L.

CONTRO:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRR73H23A944Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39
telefono: 0395321387
fax: 0395321387
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BRIVIO Strada della Malpensata 5, della superficie commerciale di **206,54** mq per la quota di:

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

Villa unifamiliare posta su due livelli, oltre a piano seminterrato con locali accessori e box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 PT, mt. 3,10 (media) P1, mt. 2,50 Interr..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5679 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.185,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Malpensata, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/05/2021 in atti dal 27/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 25/2021)

Coerenze: da nord in senso orario relativamente al lotto di proprietà, strada della Malpensata, mappale 6274, mappale 5032, mappale 4946.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 box doppio, composto da vano unico internamente collegato all'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5679 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 109,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Malpensata, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/05/2021 in atti dal 27/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 25/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, piazzale, terrapieno, entrambi stessa proprietà mapp. 5679, vani interrati abitazione sub. 2 stessa proprietà mapp. 5679.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 206,54 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 18,65 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 316.703,24 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 300.868,08 |

Data della valutazione:

29/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia composta da *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si da atto che in data 23.11.2023 ai numeri di repertorio 17728/13454 risulta trascritta a Lecco, la domanda giudiziale di divisione del 23.10.2023 numero di repertorio 2867

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRIVIO identificata al foglio 9 particelle 5111, 5110 della superficie di mq. 372,58, stipulato il 11/11/2009 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 299635/19735 di repertorio, trascritto il 27/11/2009 a Lecco ai nn. 16894/10750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da impegnativa volumetrica

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2009 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 299492/19661 di repertorio, iscritta il 14/10/2009 a Lecco ai nn. 14332/2864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni in Brivio, foglio 9, mappali 5110, 5111

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2011 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 79705/30627 di repertorio, iscritta il 18/05/2011 a Lecco ai nn. 7183/1305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Brivio, di cui al foglio 10, mappale 5679, subalterni 1

e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2023 a firma di Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Lecco ai nn. 635 di repertorio, trascritta il 17/04/2023 a Lecco ai nn. 5593/4155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in Brivio, di cui al foglio 10, mappale 5679, subalterni 1 e 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base a vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 06/06/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2008), con atto stipulato il 23/12/2008 a firma di notaio Antonio Aurucci ai nn. 41302/4689 di repertorio, trascritto il 21/01/2009 a Lecco ai nn. 488/792.

Il titolo è riferito solamente a ai terreni sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, di cui al foglio 9 mappali 5110 e 5111

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/12/2008), con atto stipulato il 19/09/1994 a firma di notaio Modesto Bosisio ai nn. 135167/42058 di repertorio, registrato il 04/10/1994 a Merate ai nn. 1209/2V, trascritto il 10/10/1994 a Lecco ai nn. 9886/7204

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica **N. 118/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione villa singola, presentata il 10/07/2008 con il n. 9554 di protocollo di protocollo, rilasciata

il 05/11/2008 con il n. 15239/ep di protocollo di protocollo

Permesso di Costruire N. **186/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione villa singola, presentata il 06/11/2008 con il n. 13507 di protocollo di protocollo.

Non rilasciato

Autorizzazione paesaggistica N. **105/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante all'autorizzazione paesaggistica n. 118/08 del 05.11.2008 per costruzione di villa singola, presentata il 15/06/2009 con il n. 9522 di protocollo di protocollo, rilasciata il 27/07/2009 con il n. 12125/ep di protocollo di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **144/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuova villa singola, presentata il 10/08/2009 con il n. 12878 di protocollo di protocollo

Certificato di Agibilità N. **11/11/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di richiesta di certificato di agibilità per nuova abitazione, presentata il 28/09/2011 con il n. 13581 di protocollo di protocollo.

Sospesa per mancanza di documentazione integrativa, richiesta con comunicazione del 04/10/2011 prot. 13972/ep

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2021 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto residenziale a palazzine e villini a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15, Norme Tecniche d'Attuazione (RP04)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO TERRENO, 1) spostamento tavolati interni (ampliamento cucina, ampliamento accesso vano scala), 2) presenza di pilastro centrale e cassonetti perimetrali in due angoli di cucina e soggiorno, 3) la porta d'ingresso è lievemente spostata e più bassa dell'autorizzata, 4) il tetto posto a copertura del portico esterno è più alto e la gronda successiva agli appoggi è più profonda, 5) i pilastri di sostegno del portico sono stati sostituiti da colonne in granito; AL PIANO PRIMO, 1) spostamento dei tavolati interni (traslazione della camera matrimoniale, parziale diversa geometria dei bagni), 2) cassonetti in due angoli di bagno e camera, 3) la porta finestra con accesso al balcone ovest è lievemente più bassa, 4) il solaio intermedio ha spessore maggiore, 5) il tetto è lievemente più basso (in particolare nel colmo e meno in gronda), 6) l'altezza massima all'estradosso del tetto è lievemente aumentata entro la tolleranza del 2%; 7) sulla copertura sono presenti torrioni non indicati in progetto, i pannelli solari sono in numero minore e lievemente spostati, il pannello fotovoltaico previsto non è stato posato, il lucernario di accesso alla copertura è lievemente spostato; AL PIANO INTERRATO, 1) spostamento dei tavolati interni (eliminazione vano ad uso centrale termica/lavanderia), 2) presenza di pilastri, setti portanti, cassonetti in due angoli del vano unico ad uso sgombero, 3) eliminazione di finestra in bocca di lupo, 4) altezza maggiore delle finestre in bocca di lupo, 5) posizionamento di angolo cottura, 6) importante ampliamento del piano interrato verso nord, con formazione di due nuovi vani (ad uso cantina e centrale termica) ed una nuova finestra in bocca di lupo ALL'ESTERNO, 1) l'abitazione

risulta lievemente traslata nel lotto di proprietà nella direzione est-ovest, 2) nella direzione nord-sud la distanza dalla strada risulta corretta (verso nord), mentre la distanza dal confine sud risulta minore, 3) nel punto di piega del muro perimetrale vi è una distanza dal confine minore di mt. 5,00 (considerando il confine a metà del muro di recinzione), tale minore distanza interessa un tratto murario avente lunghezza di circa mt. 2,00, ed una profondità media di circa cm. 10,00, in tutto o in parte interessata dall'isolamento esterno a cappotto, 4) diversa geometria e posizione della scala esterna di accesso, con ingresso dal piazzale antistante l'autorimessa e non dalla recinzione lato strada, 6) l'ampliamento del piano interrato risulta parzialmente fuori dal profilo del terreno sul fronte nord, con distanza dal confine e dalla via Malpensata pari a circa mt. 3,50, 7) nelle aree esterne (con azzonamento ad area boschiva nel previgente PRG), sono stati realizzati muretti a secco di contenimento terra e riporto terra; 8) lungo il confine nord fronte strada, nel tratto precedente al piazzale, la recinzione prevista a quota strada è stata sostituita con muro in ca e recinzione, al pari di quella prevista per il tratto successivo, 9) alcune zone previste a prato (filtranti), sono ricoperte da prato sintetico con alterazione della complessiva superficie filtrante del lotto. Si segnala inoltre che il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di Agibilità, in quanto alla relativa istanza di Agibilità depositata in data 28.09.2011 prot. 13581, a fatto seguito richiesta di documentazione integrativa del Comune di Brivio del 04.10.2011 prot. 13972/ep., mai riscontrata. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Primariamente esecuzione di opere edili per la parziale remissione in pristino, successivamente con l'ottenimento di titoli edilizi in sanatoria, come di seguito specificato: 1) Demolizione ampliamento piano interrato, con spostamento della centrale termica nella posizione autorizzata (si segnala l'eventuale possibilità, da valutare con l'ufficio tecnico del Comune di Brivio in sede di istruttoria della pratica di sanatoria, dell'ipotesi di mantenimento dei vani realizzati in ampliamento, previa conversione degli stessi in cavedi tecnici, con spostamento della centrale termica nei vani autorizzati; 2) Eliminazione dei terrazzamenti, dei riporti di terra nelle aree esterne con azzonamento ad area boschiva nel previgente PGT, eliminazione dell'erba sintetica se la superficie drenante risulti carente (a seguito di puntuale verifica come da punto n. 3); 3) Previo rilievo del fabbricato e dell'intero lotto (compresi vialetti e terrazzamenti) con strumentazione topografica, per la misurazione puntuale della distanza dai confini e la misurazione della reale profondità dell'isolamento a cappotto, verifica della precisa distanza del fronte sud del fabbricato dal confine, se così calcolata (dal confine alla muratura escluso l'isolamento a cappotto) sia risulta rispettosa della distanza minima dal confine, in caso contrario valutazione di parziale demolizione della muratura perimetrale (assottigliamento), in alternativa si segnala la possibilità (qualora ci fosse la volontà di tutte le parti interessate) della sottoscrizione di convenzione con il lotto confinante, per il mantenimento della minor distanza dal confine; 4) Deposito ed ottenimento dei titoli edilizi postumi, quali la Compatibilità Paesaggistica e la Sanatoria edilizia, si precisa che dato l'elevato numero di difformità e la loro variabilità, entrambe le pratiche dovranno essere preventivamente valutate con l'ufficio tecnico del Comune di Brivio; 5) Deposito di SCIA per Agibilità, integrata con tutta la documentazione necessaria, tra cui certificati di conformità, collauda statico, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità delle opere al progetto (alla necessaria sanatoria), etc., parte della quale già depositata nel 2011. In particolare, come richiamato dalla comunicazione del Comune del 04.10.2011 prot. 13972/ep, "dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale la convenzione per la regolamentazione della esecuzione delle opere di realizzazione dell'allacciamento alla fognatura acque nere, così come prescritto nella presa d'atto alla D.I.A. 144/09", ed inoltre dovrà essere ottenuta l'autorizzazione allo scarico. Si segnala che la concessione alla manomissione di suolo pubblico per lavori di allaccio alla fognatura è stata rilasciata in data 12.05.2011 prot. 6960/mb, nella stessa si evince che la soc. Idrolario srl ha rilasciato il Permesso di allacciamento alla rete di fognatura in data 26.04.2011 prot. 341/2011, ed inoltre che la cauzione di € 2.000,00 a garanzia di corretta riasfaltatura era stata versata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per demolizione porzione interrata in ampliamento e spostamento centrale termica, da valutare successivamente all'ipotesi di sanatoria, stima prudenziale di massima a corpo (al netto di iva): €25.000,00
- Opere edili per eliminazione di terrazzamenti, riporti di terra ed erba sintetica se risulta carente la sup. drenante, nelle aree esterne con azzonamento a d area boschiva nel previgente PGT, stima di massima a corpo (al netto di iva): €6.000,00
- Rilievo strumentale del fabbricato, con carotaggio per verifica dello spessore dell'isolamento perimetrale a cappotto (al netto di iva): €3.000,00
- Redazione e deposito pratica di Compatibilità Paesaggistica (al netto di iva e cassa): €2.400,00
- Redazione e deposito di Permesso di Costruire in Sanatoria (al netto di iva e cassa): €2.400,00
- Redazione e deposito SCIA per agibilità con allegati necessari, in particolare convenzione con l'Amministrazione (vedi DIA 144/09). Stima di massima poichè potrebbero essere coinvolti più professionisti (al netto di iva e cassa): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti alcune delle difformità segnalate per la conformità edilizia, in particolare l'ampliamento del piano interrato. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di due planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €800,00
- Diritti catastali (in quota al 50%): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRIVIO STRADA DELLA MALPENSATA 5

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BRIVIO Strada della Malpensata 5, della superficie commerciale di **206,54** mq per la

quota di:

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

Villa unifamiliare posta su due livelli, oltre a piano seminterrato con locali accessori e box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 PT, mt. 3,10 (media) P1, mt. 2,50 Interr..Identificazione catastale:

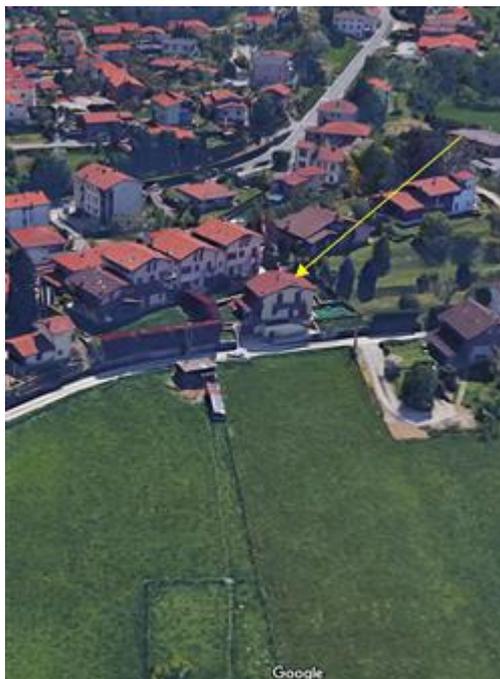
- foglio 4 particella 5679 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.185,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Malpensata, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/05/2021 in atti dal 27/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 25/2021)

Coerenze: da nord in senso orario relativamente al lotto di proprietà, strada della Malpensata, mappale 6274, mappale 5032, mappale 4946.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 15,00, Monza km 27,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina..



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio
campo da calcio
spazi verde



| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante km. 42 (Linate) | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante mt. 650 | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante km. 2,5 (Stazione di Airuno) | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante km. 15 (Tangenziale Est) | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante km. 12 (Strada Statale 36) | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da villa unifamiliare realizzata negli anni 2010/2011.

L'immobile è localizzato in una zona pregevole del comune di Brivio, semiperiferica (1 km dal centro del paese), residenziale e collinare.

Il lotto di terreno ha un forte declivio lungo l'asse nord-sud, è sistemato con terrazzamenti sostenuti da murature in calcestruzzo e tufo e debitamente piantumato, è completamente recintato con rete metallica lungo i confini interni e cancellata lungo la strada di accesso. Risulta presente un marciapiede perimetrale a tutto il fabbricato, oltre al vialetto d'accesso che raccorda tramite scalinata, l'ingresso pedonale dalla pubblica via al portoncino d'ingresso del piano terreno (posto ad un piano superiore rispetto alla strada).

Gli accessi pedonali e carraio si attuano dalla via Malpensata al civico n. 5, strada locale stretta posta a disimpegno delle varie abitazioni, per la maggior parte non asfaltata e con scarsa disponibilità di parcheggi.

L'abitazione si sviluppa ai piani terreno e primo, oltre al piano interrato con spazi di servizio ed autorimessa.

Al piano terreno sono presenti il soggiorno con aperture sui fronti nord ed ovest, la cucina abitabile con aperture sui fronti nord ed est, il vano scala di collegamento interno ai tre piani dell'abitazione ed il bagno, esternamente è presente un ampio portico sul fronte est con accesso diretto dalla cucina. Al piano primo, accessibile tramite scala e breve disimpegno, sono presenti una camera matrimoniale con bagno privato con apertura su balcone in fronte nord, una seconda camera da letto matrimoniale con apertura su balcone in fronte nord, una terza camera da letto singola con apertura su balcone in fronte ovest, ed un secondo bagno, oltre a due balconi posti sui fronti nord ed ovest dai quali è possibile apprezzare un'ottima vista panoramica sulle montagne della Valsassina.

Al piano interrato, anch'esso accessibile dalla scala interna, sono presenti un ampio vano di sgombero (attualmente utilizzato come taverna), con presenza di impianti di riscaldamento e stufa oltre che di angolo cottura (da rimuovere), un bagno, un'autorimessa con dimensioni utile per il parcheggio di due autoveicoli, oltre a due vani abusivi da eliminare, utilizzati come cantina e centrale termica (quest'ultima dovrà essere spostata nell'ampio vano di sgombero adiacente)

Le finiture si presentano in buono stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>cancello</i> : ad anta battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale. cancello pedonale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : a due ante realizzati in legno | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : a ventola e ad anta scorrevole realizzati in legno tamburato | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in presente con isolamento esterno "a cappotto" | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di gres | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni</i> : realizzati in intonaco di gesso per i piani interrato e terreno, legno per il piano primo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : ad anta battente realizzato in legno e ferro , gli accessori presenti sono: blindato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès di ampie dimensioni | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scaie</i> : interna con rivestimento in piastrelle di grès | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>antifurto</i> : perimetrale conformità: da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico</i> : video conformità: da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>energia solare</i> : pannelli termici solari utilizzato per produzione di acqua calda sanitaria conformità: conforme alla data di installazione | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento integrato nei bagni da termosifoni in alluminio conformità: da verificare | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split in soggiorno e camera matrimoniale conformità: da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Delle Strutture: | | |
| <i>balconi</i> : costruiti in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>copertura</i> : a falde costruita in legno | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scaie esterne</i> : a rampe parallele costruite in cemento armato , il servoscala è assente | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



Viste esterne.

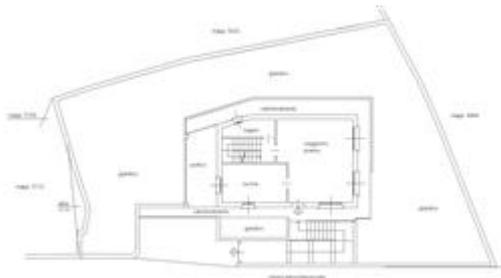
Viste interne.

CONSISTENZA:

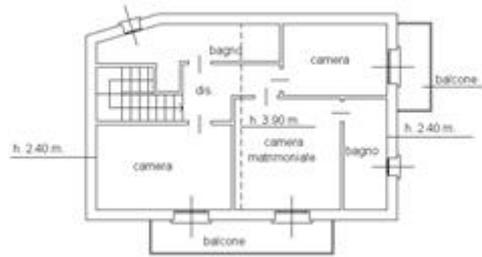
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

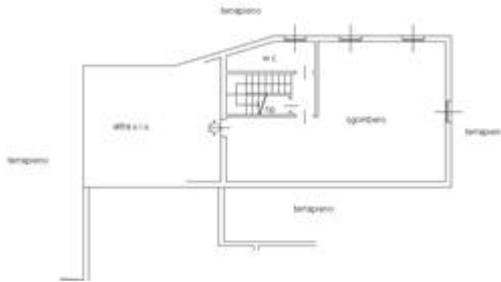
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Villa unifamiliare piani terreno e primo (mq. 76,82 x 2) | 153,64 | x | 100 % | = | 153,64 |
| Vani accessori piano interrato (al netto della porzione in ampliamento da demolire) | 76,82 | x | 50 % | = | 38,41 |
| Portico piano terreno | 15,16 | x | 30 % | = | 4,55 |
| Balconi piano primo | 11,40 | x | 20 % | = | 2,28 |
| Giardino di pertinenza, con terrazzamenti in muri a secco e piazzale antistante il box | 383,00 | x | 2 % | = | 7,66 |
| Totale: | 640,02 | | | | 206,54 |



Piano terreno / planimetria lotto.



Piano primo.



Piano interrato.



Box piano interrato.

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico internamente collegato all'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5679 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 109,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Malpensata, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/05/2021 in atti dal 27/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 25/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, piazzale, terrapieno, entrambi stessa proprietà mapp. 5679, vani interrati abitazione sub. 2 stessa proprietà mapp. 5679.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box piano interrato direttamente collegato all'abitazione | 37,30 | x | 50 % | = | 18,65 |
| Totale: | 37,30 | | | | 18,65 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2023

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: porzione di villa bifamiliare, edificata nell'anno 2006, con ascensore interno

Indirizzo: via Pellegrina 7, Brivio (1,1 km dal fabbricato oggetto di stima)

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie: 59

Prezzo: 390.000,00 pari a 1.830,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: porzione di villa bifamiliare, edificata nell'anno 2006, con piscina pertinenziale

Indirizzo: via Pellegrina 9, Brivio (1,1 km dal fabbricato oggetto di stima)

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 68

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.637,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: villa unifamiliare, edificata nell'anno 2007

Indirizzo: via dei ronchetti 8, Brivio (1,4 km dal fabbricato oggetto di stima)

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie: 134

Prezzo: 410.000,00 pari a 1.529,85 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 206,54 | x | 1.680,00 | = | 346.987,20 |
| Valore superficie accessori: | 18,65 | x | 1.680,00 | = | 31.332,00 |
| | | | | | 378.319,20 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 378.319,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 378.319,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria

dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2023

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 | villa singola | 206,54 | 18,65 | 378.319,20 | 378.319,20 |
| | | | | 378.319,20 € | 378.319,20 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 18.915,96**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 42.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 316.703,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.835,16**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 300.868,08**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato

Roberto Furia Bonanomi