

All. 1)



Comune di Lecco

Prot. ID. n. 7478 del 09 febbraio 2015

## VALUTAZIONE ECONOMICA

Accesso su Via Prà Corvino  
da fondo di proprietà del Comune

---





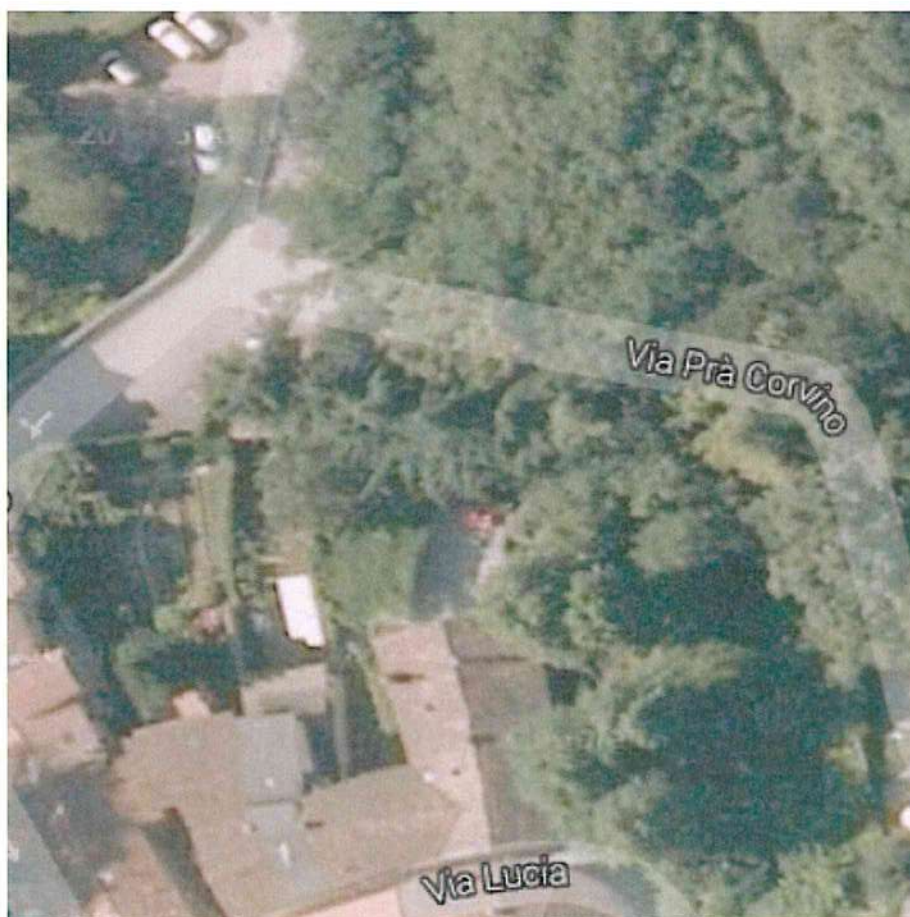
## 1. Premesse

Con comunicazione del Servizio di Edilizia Privata, veniva chiesto all'Amministrazione Comunale di esprimere parere per l'accesso a 42 box singoli già realizzati e assentiti dal medesimo Servizio, ma nei quali dall'esame della posizione dei confini si è rilevata la presenza di un mappale di proprietà comunale che s'interpone tra la strada pubblica, Via Prà Corvino e il terreno privato su cui sono stati realizzati i box, con particolare riferimento alle rampe di accesso del primo e del secondo piano interrati.

## 2. Ubicazione e descrizione

Il bene oggetto della richiesta si trova in via Prà Corvino, in Acquate, è un terreno completamente libero da fabbricati in fregio alla via in parola.

Attualmente il terreno non ha una destinazione particolare e non ha capacità edificatoria propria riconosciuta dagli strumenti urbanistici. Risulta pertanto un fondo inserito nel patrimonio del Comune di Lecco senza coltura in atto o di qualsiasi altro utilizzo proprio e libero da contratti di locazione o concessione a favore di terzi.







### 3. Proprietà e stato manutentivo

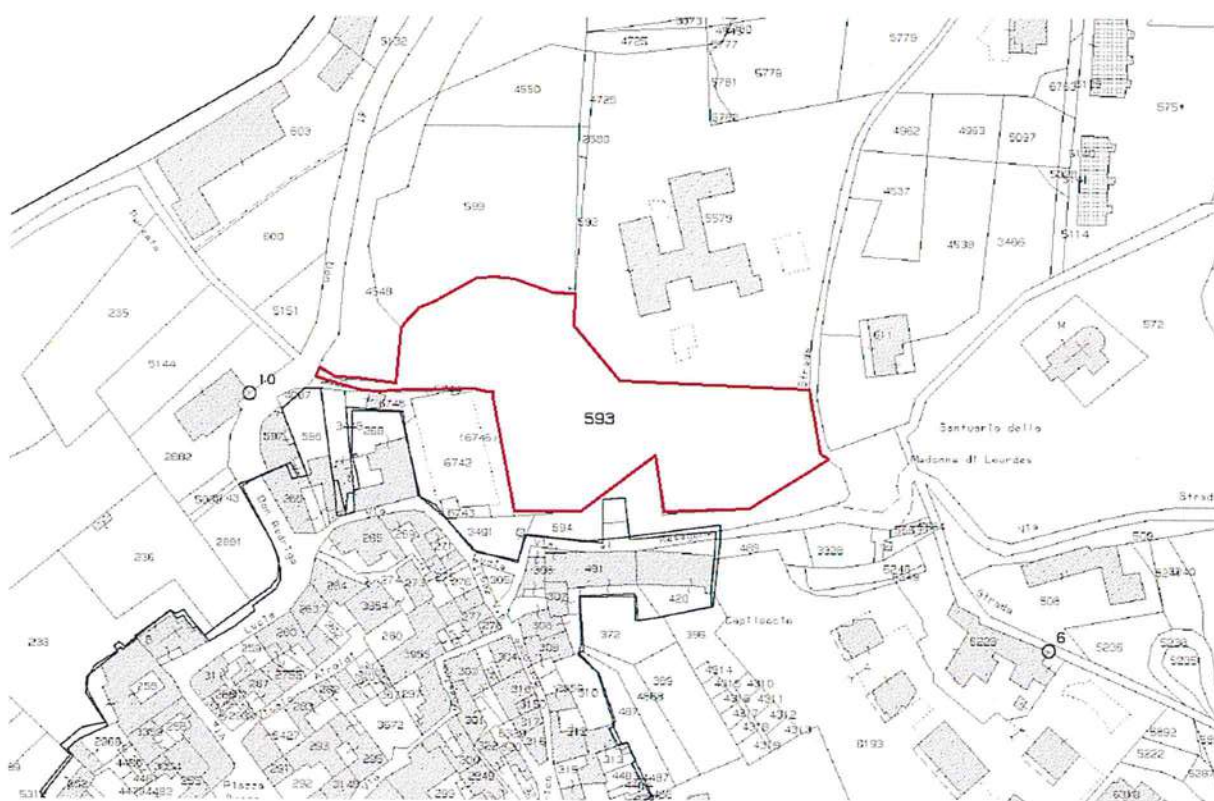
L'intera area è di proprietà del Comune come desunto dall'atto Rep. n. 45754 del 05.10.1979 notaio Gaetani in Lecco.

Attualmente lo stato manutentivo del bene è minima, ciò al fine di non avere invasione di sterpaglie sulla sede stradale.

### 4. Dati catastali

Il complesso risulta così accatastato:

al N.C.T. di Lecco, Comune Censuario di Acquate, Foglio 13, particella 593,



Estratto mappa non in scala

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2015

Data: 20/01/2015 - Ora: 09.57.57

Segue

Visura n.: T88888 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LECCO ( Codice: E507C) Sezione di ACQUATE (Provincia di LECCO)
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 593

**INTESTATO**

1	COMUNE DI LECCO - con sede in LECCO	00623530136*	(1) Proprieta' per 1/1
---	-------------------------------------	--------------	------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 08/06/1994**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito		
1	9	593		-	PRATO 2	ha are ca 48 20		Dominicale Euro 17,43 L. 33.740	Agrario Euro 16,18 L. 31.330	FRAZIONAMENTO n. 1.1/1979 in atti dal 08/06/1994
Notifica						Partita	3291			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili

- foglio 9 particella 575

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito		
1	9	593		-	PRATO 2	ha are ca 61 00		Dominicale L. 41.700	Agrario L. 39.650	Impianto meccanografico del 09/11/1984
Notifica						Partita	3291			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 09/11/1984**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTAGNA Maria Angela nata a LECCO il 31/05/1943	CSTMNG43E71E507H*	(1) Proprieta' per 140/1000 fino al 03/10/1979
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 09/11/1984 n. 5775.1/2011 in atti dal 26/05/2011 (protocollo n. LC0103280) Registrazione Sede: CORR. NOMEFO 103080/11	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2015

Data: 20/01/2015 - Ora: 09.57.57

Fine

Visura n.: T88888 Pag: 2

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/10/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LECCO - con sede in LECCO	00623530136	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/10/1979 Volura n. 1756.1/2012 in atti dal 15/02/2012 (protocollo n. LC0022251) Repertorio n. 45754 Rogante: PIETRO GAETANI Sede: LECCO Registrazione: Sede: F. O. 13355/12	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/10/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LECCO - con sede in LECCO	00623530136	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/11/1984
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/10/1979 Volura n. 1754.1/2012 in atti dal 15/02/2012 (protocollo n. LC0022247) Repertorio n. 45754 Rogante: PIETRO GAETANI Sede: LECCO Registrazione: Sede: F. O. 13355/12	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LECCO - con sede in LECCO	00623530136	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 05/10/1979
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 06/06/1979 Volura n. 1752.1/2012 in atti dal 15/02/2012 (protocollo n. LC0022243) Repertorio n. 45352 Rogante: PIETRO GAETANI Sede: LECCO Registrazione: Sede: F. O. 13355/12	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

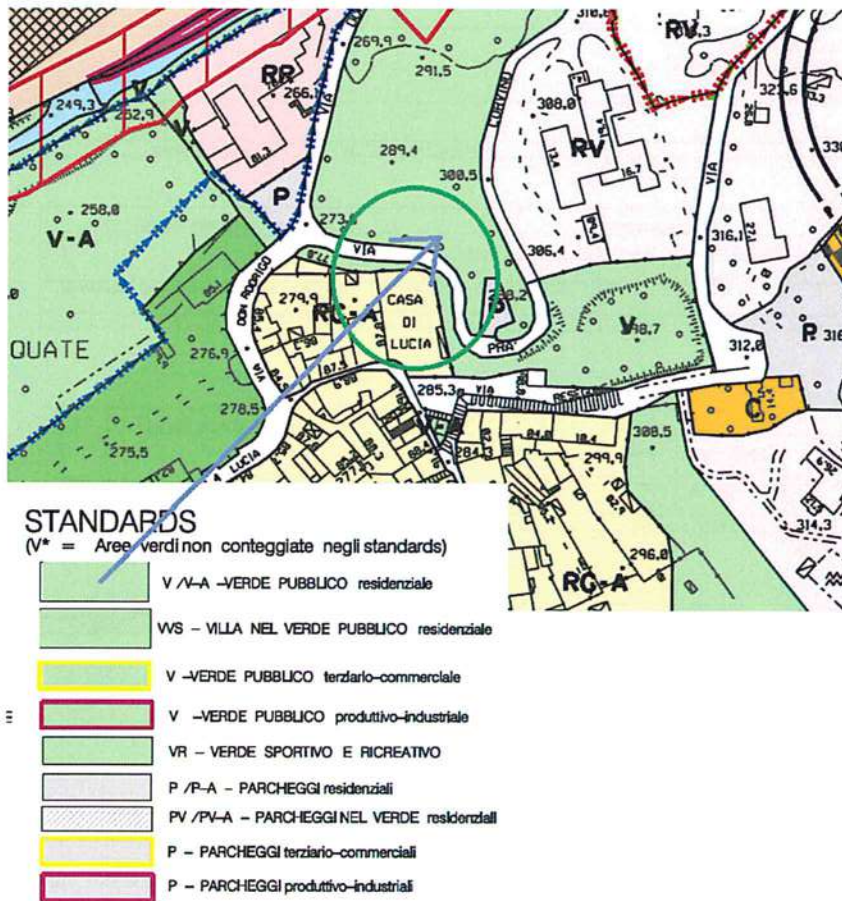
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLOMBO Carlo nato a CARENNO il 01/01/1949	CLMCRL49A01B763B*	(1) Proprieta' per 260/1000 fino al 05/10/1979
2	SOC. NOME COLLETTIVO IMPRESA TENTORI ARNALDO E GERMANO PER 460/1000 COSTITUITA DA TENTORI GENNARO NATO A LECCO IL 30/8/1939 E TENTORI ARNALDO BATO A VIL		CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/10/1979
3	TENTORI Germano nato a LECCO il 30/08/1939	TNTGMN39M30E507U*	(1) Proprieta' per 140/1000 fino al 05/10/1979
4	CASTAGNA Mariangela nata a LECCO il 31/05/1943	CSTMNG43E71E507H*	(1) Proprieta' per 140/1000 fino al 06/06/1979
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Unità immobiliari n. 1

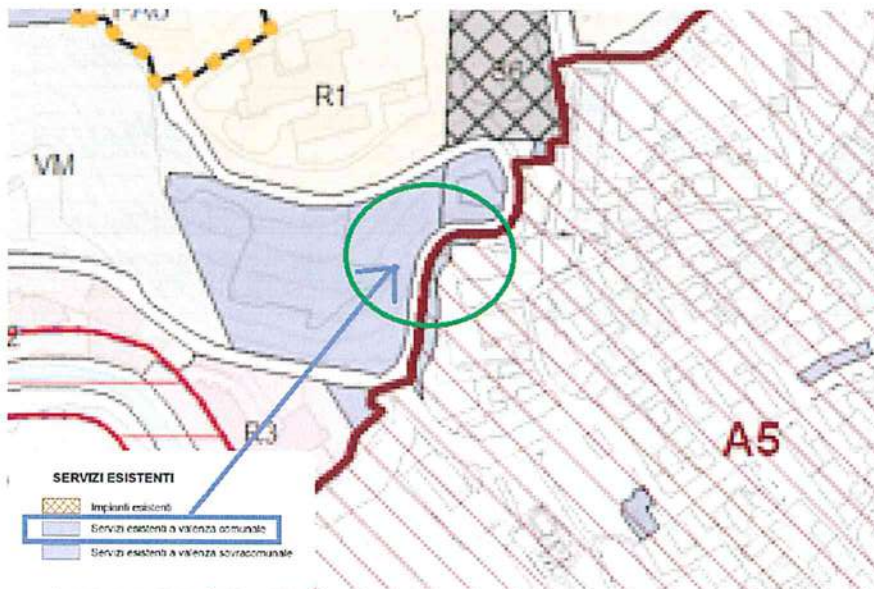
Visura telematica esente per fini istituzionali

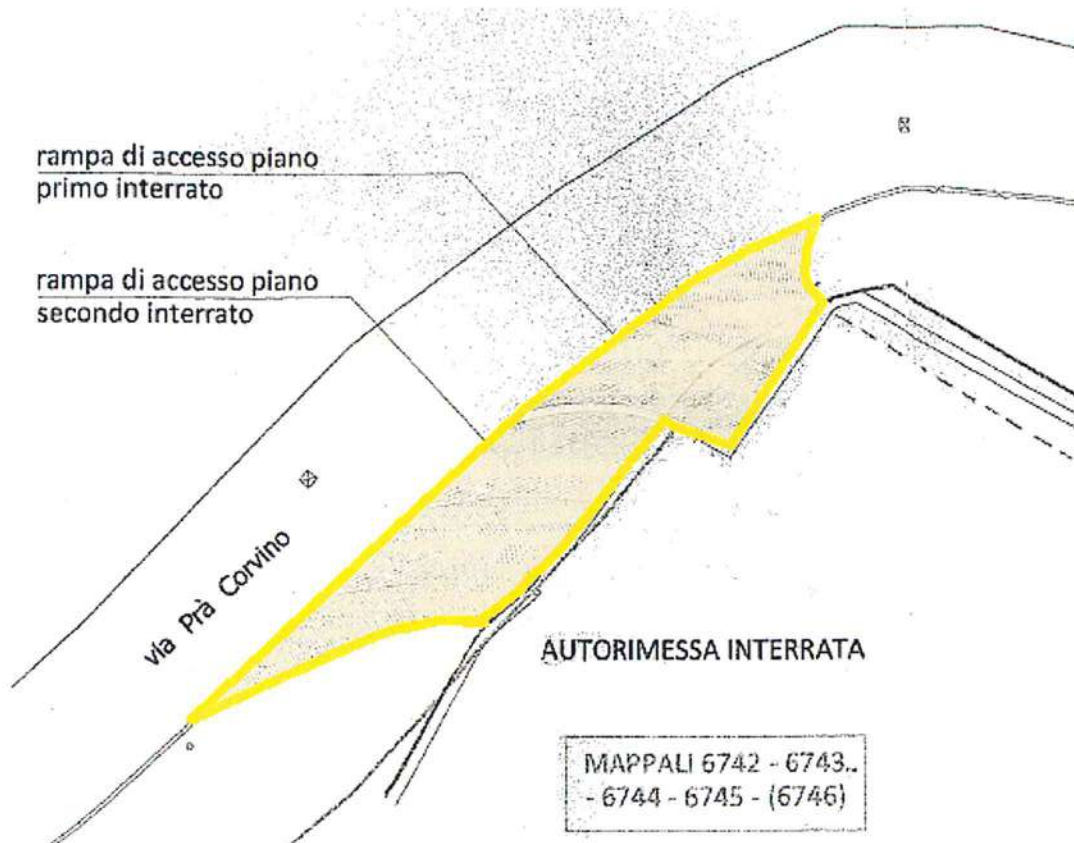
## 5. Estratti strumenti urbanistici

PRG



PGT





## 6. Criterio di Valutazione della servitù

La definizione del valore per la concessione della servitù di passo carraio, pedonale e di eventuali sottoservizi è stato eseguito considerando la massima utilità ricavata dal fondo richiedente.

Data la configurazione dell'edificio già realizzato, contenente 42 autorimesse e le relative uscite previste dal progetto presentato, considerato che il lotto risulta privo di accesso diretto su via pubblica, valutata quindi la configurazione edilizia ormai definita in modo univoco, si quantifica un importo lordo a forfait per consentire il passaggio pedonale e carraio sulla proprietà del Comune pari a euro 25.000/00 (venticinquemilaeuro/00).

Ovvero si quantifica il carico economico di questo passaggio su singola autorimessa pari a circa €/aut. 595/00, considerando un valore medio di vendita variabile tra euro 21.000 ed euro 25.000, quest'ultimi valori ricavabili dal bollettino della Confcommercio di Lecco che dall'OMI, considerando una superficie media dell'autorimessa di circa 15,00 mq.

Le rampe di accesso all'immobile occupano una superficie complessiva di circa 70 mq comprensiva degli inviti.

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: LECCO  
 Comune: LECCO  
 Fascia/zona: Semicentrale/ACQUATE  
 Codice di zona: C3  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazione civile  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2200	L	6,1	7,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	4,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1350	L	4,1	4,8	L
Box	NORMALE	1100	1400	L	4,6	5,4	L
Vile e Villini	NORMALE	1550	1900	L	5,7	6,7	L
Vile e Villini	Ottimo	1950	2250	L	6,0	8,4	L

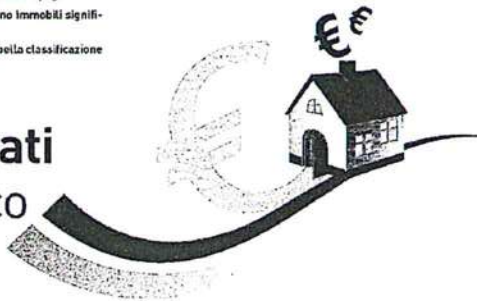
Valore OMI, zona Acquate, box nuova costruzione pari a (15,00 mq x 1400 €/mq) = € 21.000,00

N.B.: i prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2014, tali valori possono variare anche notevolmente in più o meno in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Consultare la Guida alla Lettura a pag. 8.

N.B.: in alcune località non sono indicati i prezzi in quanto non esistono immobili significativi di quella tipologia.

\* Il prezzo del nuovo equivale alla classe "B" per le altre classi vedi tabella classificazione energetica a pag. 13.

Consultare Guida alla Lettura a pag. 8.



**Valori medi rilevati nella città di Lecco**

**Listino Prezzi 2014**

LECCO	Nuovo		Recente		11/30 anni		>30 anni	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Residenziale Zona A	4.000,00	5.000,00	3.000,00	4.000,00	2.500,00	2.800,00	700,00	2.500,00
Residenziale Zona B	2.900,00	3.300,00	2.600,00	2.900,00	2.200,00	2.600,00	700,00	2.100,00
Residenziale Zona C	2.400,00	2.600,00	1.900,00	2.100,00	1.600,00	1.700,00	700,00	1.400,00
Uffici	2.800,00	3.000,00	2.500,00	2.700,00	2.200,00	2.500,00	1.900,00	2.200,00
	Min	Max	La quotazione è determinata dalla posizione commerciale, a prescindere dal periodo di costruzione dello stabile					
Negozi Zone A, B, C	1.600,00	8.000,00						
Box a corpo	25.000,00	60.000,00						

ACQUATE	Nuovo		Recente		11/30 anni		>30 anni	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Residenziale	2.300,00	3.000,00	1.700,00	1.900,00	1.500,00	1.700,00	700,00	1.400,00
Uffici	2.000,00	2.600,00	1.500,00	1.800,00	1.200,00	1.400,00	700,00	1.200,00
Negozi	2.000,00	2.600,00	1.700,00	2.200,00	1.500,00	1.700,00	1.000,00	1.500,00
Capannoni	-	-	-	-	600,00	700,00	400,00	500,00
	Min	Max	La quotazione è determinata dalla posizione commerciale, a prescindere dal periodo di costruzione dello stabile					
Box a corpo	15.000,00	25.000,00						

Valore Confcommercio Lecco, zona Acquate, box nuova costruzione pari a € 25.000,00

## 6. Conclusione e indicazioni

Alla luce di quanto emerso dal processo di analisi dei dati in possesso e sopra descritti è possibile indicare il corrispettivo per consentire il passaggio pedonale e carraio sull'area di proprietà comunale in:

euro 25.000/00 (venticinquemilaeuro/00)

Tale valore proposto è un valore a forfait ovvero valore a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data riportata in calce.

Lecco, li 09 febbraio 2015

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Enrico Pecoroni

