



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Soc Coop

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. FRIDA CARIBONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10
telefono: 0399908629
fax: 0398961614
email: albanilorenzo68@gmail.com
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **152,50** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA COMPOSTO DI DUE AMPI LOCALI CON ANNESSO DISIMPEGNO SCALA PER I PIANI SUPERIORI E SERVIZIO IGIENICO. ANNESSO, ADIACENTE E COMUNICANTE VI E' ANCHE UN BOX.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA:

con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta:

CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c <quarantasei lettera c - Fabb. Rur.

ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem.

ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a;

- - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato.

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi

- P. T. - (area comune).

Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320 laboratorio, 292 gli altri spazi. 3.00 il box. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 383,42 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TREGIORGI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)
Coerenze: MAPPALE 2708, 2826, 2829, 37 E BOX IN PROPRIETA' AL MAPPALE 38 SUB 4 E AREA ESTERNA.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune



di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta: CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c - Fabb. Rur. ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem. ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a; - - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato. E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi - P. T. - (area comune). Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

- foglio 3 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA TREGIORGI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DICHIARAZIONE IN N.C.E.U. DEL 28/08/1989
Coerenze: MAPPALE 2708, LABORATORIO IN PROPRIETA' AL MAPPALE 38 SUB 701 E AREA ESTERNA.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta: CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c - Fabb. Rur. ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem. ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a; - - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato. E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi - P. T. - (area comune). Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 49.850,00



trova:

Data della valutazione:

30/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

NELLA REALTA' IL BENE OGGETTO DI PERIZIA E' OCCUPATO DA UNO DEI DUE DEBITORI, NELLO SPECIFICO DA CARLO CATANZARO C.F. CTNCRL53D17G009E IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA E COMPROPRIETARIO AL 50% DEL BENE.

NELLO SPECIFICO L'ACCESSO AL BENE AVVIENE DAL SUB 2 (AL CATATSTO UBANO BCNC) CHE PERO' NON RISULTA NE SUL PIGNORAMENTO E NEPPURE NELLA RELAZIONE NOTARILE.

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** attiva, stipulata il 08/09/2017 a firma di NOTAIO PIERLUIGI DONEGANA DI OGGIONO ai nn. 212839 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a LECCO ai nn. 11788/1813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO PAOLO PANZERI DI LECCO ai nn. 15262 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 11/03/2009 a LECCO ai nn. 3449/599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 1840 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a LECCO ai nn. 19478/14263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/11/1989 a firma di notaio pierluigi donegana ai nn. 93296 di rep di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a LECCO ai nn. 12706/9213.

Il titolo è riferito solamente a la piena proprietà della particella 38 subalterni 3, 4 e 5 del Catasto Fabbricati. I sub 3 e 5 sono stati variati formando i nuovi sub 701-702-703..

Foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703. Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1285/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO PIANO TERRA FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 25/09/1990 con il n. 1285 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1563/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1672/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 1563 DEL 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, FRAZIONE TREGIORGI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **152,50** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA COMPOSTO DI DUE AMPI LOCALI CON ANNESSO DISIMPEGNO SCALA PER I PIANI SUPERIORI E SERVIZIO IGIENICO. ANNESSO, ADIACENTE E COMUNICANTE VI E' ANCHE UN BOX.



IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA:

con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta:

CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c <quarantasei lettera c - Fabb. Rur.

ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem.

ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a;

- - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato.

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi

- P. T. - (area comune).

Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320 laboratorio, 292 gli altri spazi. 3.00 il box. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 383,42 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TREGIORGI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)

Coerenze: MAPPALE 2708, 2826, 2829, 37 E BOX IN PROPRIETA' AL MAPPALE 38 SUB 4 E AREA ESTERNA.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta: CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c - Fabb. Rur. ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem. ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a; - - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato. E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi - P. T. - (area comune). Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

- foglio 3 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA TREGIORGI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DICHIARAZIONE IN N.C.E.U. DEL 28/08/1989



Coerenze: MAPPALE 2708, LABORATORIO IN PROPRIETA' AL MAPPALE 38 SUB 701 E AREA ESTERNA.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osì distinta: CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c - Fabb. Rur. ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem. ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a; - - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato. E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi - P. T. - (area comune). Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



vigili del fuoco	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
COLLEGAMENTI		
aeroporto	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA COMPOSTO DI DUE AMPI LOCALI CON ANNESSO DISIMPEGNO SCALA PER I PIANI SUPERIORI E SERVIZIO IGIENICO. ANNESSO, ADIACENTE E COMUNICANTE VI E' ANCHE UN BOX.

IN ATTO DI ACQUISTO VIENE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA:

con accesso e scarico: dalla strada consorziale denominata "Tregiorgi" indi attraverso corte comune con annessa piccolissima porzione di area ad uso orto In mappa e catasto del suddetto Comune di GARBAGNATE MONASTERO c:osi distinta:

CATASTO TERRENI PARTITA N. 888 mapp. n. 46/c <quarantasei lettera ci> - Fabb. Rur.

ett. 0.00.25 R.D.L. 0.00 R.A.L. 0.00 mapp. n. 1660/d milleseicentosessanta lettera d) - sem.

ett. 0.00.10 R.D.L. 45 R.A.L. 40 Sommano ett. 0.00.35 R.D.L. 45 R.A.L. 40, derivanti dal sopra citato tipo di frazionamento n. 1/75) 1 cui redditi dominicali ed agr sono stati aggiornati giusta le disposizioni di cui al D.M. 7 febbraio 1984 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 285 del 16 ottobre 1984 e successive modifiche ed integrazioni così confinante con riferimento alla mappa del Catasto Terreni a nord mapp. n. 46/a - ad est mapp. nn. 46/a et 1660/a;

- - a sud mapp. n. 1660/a - ad ovest mapp. nn. 1660/a et 46/a con accesso e scarico: per servitù attiva di passo pedonale e carrale tramite i mappali nn. 46/a et 1561/b, come confermato dall'atto in data 21 marzo 1975 n. 3073/780 di rep.rio dott. Manetto Martino Fabroni Notaio in Lecco, di provenienza infra citato.

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. nell'area comune identificata alla Partita A del N.C.E.U. FQ. foglio n. 3 BENE COMUNI NON CENSIBILI con il mapp. n. 38/1 (trentotto subalterno uno) - frazione Tregiorgi

- P. T. - (area comune).

Agli effetti della voltura catastale della Partita n. 888



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in MUIRATURA , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE nella media 

pavimentazione interna: realizzata in GRES PORCELLANATO nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sotto della media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

telefonico: con cavi a vista conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
LABORATORIO ARTIGIANALE	130,00	x	100 %	=	130,00
BOX	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	175,00				152,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco



dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ai laboratori un valore al mq di superficie tra i € 350,00-400,00 secondo il grado di finitura.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Garbagnate Monastero attribuisce per i laboratori un valore al mq di superficie tra i €400,00-500,00 fino a 600,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €400,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,50	x	400,00	=	61.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 61.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 61.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ai laboratori un valore al mq di superficie tra i € 350,00-400,00 secondo il grado di finitura.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Garbagnate Monastero attribuisce per i laboratori un valore al mq di superficie tra i €400,00-500,00 fino a 600,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €400,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di GARBAGNATE MONASTERO, agenzie: GARBAGNATE MONASTERO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021)

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	laboratorio artigianale	152,50	0,00	61.000,00	61.000,00
				61.000,00 €	61.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15% -9.150,00
COSTRUZIONE DI PARETE IN CARTONGESSO E POSA DI PORTA DI ACCESSO	-2.000,00
	11.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'ACCESSO AVVIENE DAL MAPPALE 38 SUB 2 AL CATASTO URBANO IDENTIFICATO QUALE BCNC BENE COMUNE NON CENSIBILE (VEDI ELABORATO PLANIMETRICO) CHE NELLA REALTA' E' UN DISIMPEGNO CON SCALA DI ACCESSO AI PIANI SUPERIORI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 49.850,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **253,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI APPARATAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: CUCINA TINELLO DUE CAMERE ED UN BAGNO. DUE BALCONI;

- AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) CON ACCESSO DALLA SCALA COMUNE: TRE LOCALI DI SGOMBERO, UNA CAMERA ED UN RIPOSTIGLIO. TERRAZZO CON ACCESSO DAL PIANEROTTOLO SULLA SCALA DI ACCESSO;

- PIANO TERZO: LOCALE MANSARDATO AD USO SGOMPERO CON ACCESSO MEDIANTE SCALA A CHIOCCIOLA DALLA CAMERA DEL PIANO SECONDO SUDETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TREGIORGI, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)
Coerenze: VUOTO SU ALTRA PROPRIETA' PER DUE LATI, MAPPALE 37 E MAPPALE 2708

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	253,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.759,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.759,00
Data della valutazione:	30/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

NELLA REALTA' IL BENE OGGETTO DI PERIZIA E' OCCUPATO DA UNO DEI DUE DEBITORI,



NELLO SPECIFICO DA CARLO CATANZARO C.F. CTNCRL53D17G009E IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA E COMPROPRIETARIO AL 50% DEL BENE.

NELLO SPECIFICO L'ACCESSO AL BENE AVVIENE DAL SUB 2 (AL CATATSTO UBANO BCNC) CHE PERO' NON RISULTA NE SUL PIGNORAMENTO E NEPPURE NELLA RELAZIONE NOTARILE.

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** attiva, stipulata il 08/09/2017 a firma di NOTAIO PIERLUIGI DONEGANA DI OGGIONO ai nn. 212839 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a LECCO ai nn. 11788/1813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO PAOLO PANZERI DI LECCO ai nn. 15262 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 11/03/2009 a LECCO ai nn. 3449/599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 1840 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a LECCO ai nn. 19478/14263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -



RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/11/1989 a firma di notaio pierluigi donegana ai nn. 93296 di rep di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a LECCO ai nn. 12706/9213.

Il titolo è riferito solamente a la piena proprietà della particella 38 subalterni 3, 4 e 5 del Catasto Fabbricati. I sub 3 e 5 sono stati variati formando i nuovi sub 701-702-703..

Foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703. Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 38 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1285/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO PIANO TERRA FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 25/09/1990 con il n. 1285 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1563/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1672/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 1563 DEL 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI NEL PIANO SOTTOTETTO E MANCATA INDICAZIONE DEL LOCALE SGOMBERO AL PIANO TERZO

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PER SCIA IN SANATORIA: €2.500,00
- SANZIONE (PRESUNTA): €3.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno SUB 702.

Si precisa che il subalterno 702 della particella 3 8 deriva dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ [ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno SUB 702.

Si precisa che il subalterno 702 della particella 3 8 deriva dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ [ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, FRAZIONE TREGIORGI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **253,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: CUCINA TINELLO DUE CAMERE ED UN BAGNO. DUE BALCONI;
- AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) CON ACCESSO DALLA SCALA COMUNE: TRE LOCALI DI SGOMBERO, UNA CAMERA ED UN RIPOSTIGLIO. TERRAZZO CON ACCESSO DAL



PIANEROTTOLO SULLA SCALA DI ACCESSO;

- PIANO TERZO: LOCALE MANSARDATO AD USO SGOMPERO CON ACCESSO MEDIANTE SCALA A CHIOCCIOLA DALLA CAMERA DEL PIANO SECONDO SUDETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TREGIORGI, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)
Coerenze: VUOTO SU ALTRA PROPRIETA' PER DUE LATI, MAPPALE 37 E MAPPALE 2708

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARATAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: CUCINA TINELLO DUE CAMERE ED UN BAGNO. DUE BALCONI;
- AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) CON ACCESSO DALLA SCALA COMUNE: TRE LOCALI DI SGOMBERO, UNA CAMERA ED UN RIPOSTIGLIO. TERRAZZO CON ACCESSO DAL PIANEROTTOLO SULLA SCALA DI ACCESSO;
- PIANO TERZO: LOCALE MANSARDATO AD USO SGOMPERO CON ACCESSO MEDIANTE SCALA A CHIOCCIOLA DALLA CAMERA DEL PIANO SECONDO SUDETTO.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in MUIRATURA , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in GRES PORCELLANATO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media 
conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. 

termico: AUTONOMO con alimentazione in METANO i diffusori sono in TERMOSIFONI IN GHISA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento su tre livelli	253,00	x	100 %	=	253,00
Totale:	253,00				253,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in



crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.100,00-1.270,00 fino a €1.650,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle OMI attribuiscono valori da €700,00 a €940,00 per gli edifici di tipo economico fino ad € 950,00-1.250,00 per quelli di tipo normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Garbagnate Monastero attribuisce per i laboratori un valore al mq di superficie tra i € 1.200,00-1.300,00 fino a € 1.600,00 per gli immobili recenti o recentemente ristrutturati.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €900,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 253,00 x 900,00 = **227.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 227.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 227.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.100,00-1.270,00 fino a €1.650,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle OMI attribuiscono valori da €700,00 a €940,00 per gli edifici di tipo economico fino ad € 950,00-1.250,00 per quelli di tipo normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Garbagnate Monastero attribuisce per i laboratori un valore al mq di superficie tra i € 1.200,00-1.300,00 fino a € 1.600,00 per gli immobili recenti o recentemente ristrutturati.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €900,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio tecnico di GARBAGNATE MONASTERO, agenzie: GARBAGNATE MONSATERO E LIMITROFI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	253,00	0,00	227.700,00	227.700,00
				227.700,00 €	227.700,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHESE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15%	-34.155,00
RIDUZIONE PER UBICAZIONE ED USO COMUNE AD ALTRI DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE	-10%	-22.770,00
		56.925,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'ACCESSO AVVIENE DAL MAPPALE 38 SUB 2 AL CATASTO URBANO IDENTIFICATO QUALE BCNC BENE COMUNE NON CENSIBILE (VEDI ELABORATO PLANIMETRICO) CHE NELLA REALTA' E' UN DISIMPEGNO CON SCALA DI ACCESSO AI PIANI SUPERIORI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.759,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**



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:	€ 164.759,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: COTTURA, SOGGIORNO, UNA CAMERA ED UN BAGNO. UN BALCONE.

N.B. MEDIANTE MURATURA IN CARTONGESSO, NEL LOCALE SOGGIORNO E' STATO RICAIVATO UNA ULTERIORE CAMERA, CHE NON E' STATA DENUNCIATA NE IN COMUNE E NEPPURE IN CATASTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA TREGIORGI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)
Coerenze: VUOTO SU ALTRA PROPRIETA', SUB 702, VUOTO SU AREA ESTERNA, MAPPALE 2708

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.234,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.234,00
Data della valutazione:	30/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

NELLA REALTA' IL BENE OGGETTO DI PERIZIA E' OCCUPATO DA UNO DEI DUE DEBITORI, NELLO SPECIFICO DA CARLO CATANZARO C.F. CTNCRL53D17G009E IN QUALITA' DI TERZO



DATORE DI IPOTECA E COMPROPRIETARIO AL 50% DEL BENE.

NELLO SPECIFICO L'ACCESSO AL BENE AVVIENE DAL SUB 2 (AL CATATSTO UBANO BCNC) CHE PERO' NON RISULTA NE SUL PIGNORAMENTO E NEPPURE NELLA RELAZIONE NOTARILE.

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** attiva, stipulata il 08/09/2017 a firma di NOTAIO PIERLUIGI DONEGANA DI OGGIONO ai nn. 212839 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a LECCO ai nn. 11788/1813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO PAOLO PANZERI DI LECCO ai nn. 15262 DI REPERTORIO di repertorio, iscritta il 11/03/2009 a LECCO ai nn. 3449/599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 1840 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a LECCO ai nn. 19478/14263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/11/1989 a firma di notaio pierluigi donegana ai nn. 93296 di rep di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a LECCO ai nn. 12706/9213.

Il titolo è riferito solamente a la piena proprietà della particella 38 subalterni 3, 4 e 5 del Catasto Fabbricati. I sub 3 e 5 sono stati variati formando i nuovi sub 701-702-703..

Foglio 3, particella 38 subalterno 4, SUB 701, SUB 702, SUB 703. Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 38 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1285/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO PIANO TERRA FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 25/09/1990 con il n. 1285 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1563/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1672/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 1563 DEL 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 218/38/39/40

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON E' STATA SEGNALATA LA STANZA ADIACENTE IL SOGGIORNO

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PER SCIA IN SANATORIA: €700,00
- SANZIONE COMUNALE (STIMATA): €516,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI (STIMATI): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 SUB 702.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 38 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA L'INDICAZIONE DELLA STANZA ADIACENTE IL SOGGIORNO

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

Costi di regolarizzazione:

- SCHEDE DI VARIANTE: €400,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a foglio 3, particella 38 subalterno 4 SUB 702.

Si precisa che i subalterni 701, 702 e 703 della particella 3 8 derivano dalla soppressione dei subalterni 3 e 5 della particella 38 in forza di VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE FRAZ[ONAMENTO E FUSIONE , (n.3102.1/2003).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, FRAZIONE TREGIORGI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARBAGNATE MONASTERO TREGIORGI SNC, frazione TREGIORGI, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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



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

TRATTASI DI APPARTAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: COTTURA, SOGGIORNO, UNA CAMERA ED UN BAGNO. UN BALCONE.

N.B. MEDIANTE MURATURA IN CARTONGESSO, NEL LOCALE SOGGIORNO E' STATO RICAIVATO UNA ULTERIORE CAMERA, CHE NON E' STATA DENUNCIATA NE IN COMUNE E NEPPURE IN CATASTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA TREGIORGI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/2003 protocollo n. 77950 in atti dal 09/05/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3102.1/2003)
Coerenze: VUOTO SU ALTRA PROPRIETA', SUB 702, VUOTO SU AREA ESTERNA, MAPPALE 2708

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆



vigili del fuoco scarso 

COLLEGAMENTI

aeroporto molto scarso 

autobus mediocre 

autostrada scarso 

ferrovia al di sotto della media 

metropolitana scarso 

porto molto scarso 

superstrada nella media 

tangenziale scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: al di sotto della media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO, COSI' COMPOSTO:

- AL PIANO PRIMO: COTTURA, SOGGIORNO, UNA CAMERA ED UN BAGNO. UN BALCONE.

N.B. MEDIANTE MURATURA IN CARTONGESSO, NEL LOCALE SOGGIORNO E' STATO RICAIVATO UNA ULTERIORE CAMERA, CHE NON E' STATA DENUNCIATA NE IN COMUNE E NEPPURE IN CATASTO

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in MUIRATURA , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE nella media 

pavimentazione interna: realizzata in GRES PORCELLANATO nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sotto della media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE al di sotto della media 



VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

termico: AUTONOMO con alimentazione in METANO i diffusori sono in TERMOSIFONI IN GHISA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della



location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli immobili residenziali in centro storico un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.200,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono agli appartamenti Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione NORMALE un valore di €900,00-1.150,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Galbiate attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €800,00-1.300,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.000,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 1.000,00 = **72.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 10% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.100,00-1.270,00 fino a €1.650,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle OMI attribuiscono valori da €700,00 a €940,00 per gli edifici di tipo economico fino ad € 950,00-1.250,00 per quelli di tipo normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Garbagnate Monastero attribuisce per i laboratori un valore al mq di superficie tra i € 1.200,00-1.300,00 fino a € 1.600,00 per gli immobili recenti o recentemente ristrutturati.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €900,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di GARBAGNATE MONASTERO, agenzie: GARBAGNATE MONSATERO E LIMITROFI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	72,00	0,00	72.000,00	72.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'ACCESSO AVVIENE DAL MAPPALE 38 SUB 2 AL CATASTO URBANO IDENTIFICATO QUALE BCNC BENE COMUNE NON CENSIBILE (VEDI ELABORATO PLANIMETRICO) CHE NELLA REALTA' E' UN DISIMPEGNO CON SCALA DI ACCESSO AI PIANI SUPERIORI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.766,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.234,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 70.234,00**

data 30/05/2022

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI

