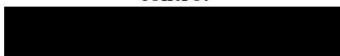


TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
contro:



R.G.E. 280/2014

Giudice: Dott. Edoardo Marcellini

ELABORATO PERITALE

del 02/11/2015

Tecnico incaricato: Architetto Antonio Piefermi
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 112
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
CF: PFRNTN55S28E507L
con studio in Lecco (LC) Via San Francesco, 5
telefono: 0341287529
fax: 03411881230
email: arch.piefermi@oddo.it
email (pec): antonio.piefermi@archiworldpec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 280/2014 Lecco

LOTTO 1

BENI IN OGGIONO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Oggiono Via Altobello 1, frazione Cascina Altobello:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **appartamento**, della superficie commerciale di **169,50** Mq.

Appartamento di ampie dimensioni recentemente ristrutturato posto al piano primo di un edificio a carattere rurale di antica edificazione. Il complesso denominato Cascina Altobello è costituito da un corpo principale a pianta rettangolare e due piani fuori terra con vano loggiato e piano sottotetto al rustico. Esso contiene l'appartamento oggetto di valutazione che, sul lato meridionale, si affaccia sulla corte interna comune, quest'ultima lo separa dai rustici costituiti da corpo stalla e accessori. Detto corpo principale è stato recentemente modificato mediante parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento del lato occidentale, ove è stata anche realizzata l'unità adibita a macello appartenente allo stesso esecutato. Il complesso ha perso le caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione dell'impianto planimetrico e della scansione dei prospetti esterni. La struttura muraria è sana ed in buono stato di conservazione, il piano sottotetto e la struttura di copertura della porzione di edificio soprastante l'appartamento sono in stato di degrado. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna posta nel loggiato. Su quest'ultimo si affaccia un ampio vano accessorio ricavato dalla recente ristrutturazione e dal loggiato mediante ripida scala in legno si accede al piano sottotetto adibito a solaio. Oltre alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato, il corpo principale comprende un appartamento al piano terreno e altre unità di proprietà del fratello. Anche il solaio è suddiviso in due parti, una annessa al presente mappale sub 704 e l'altra annessa alla proprietà del fratello dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTOBELLO, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: affaccio su corte comune mappale 5263 sub 1 e sub 4, mappale 5244, mappale 5251, mappale 5245, mappale 5263 sub 702

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

- A.1. **deposito artigianale**, composto da locale sgombero con impianto termico, sviluppa una superficie commerciale di **37,50** Mq.
- A.2. **tettoia**, composto da loggiato antistante ingresso appartamento e deposito, sviluppa una superficie commerciale di **18,18** Mq.
- A.3. **sottotetto non abitabile**, composto da solaio di sottotetto, sviluppa una superficie commerciale di **43,20** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 169,50
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 98,88
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 373.032,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 373.032,00

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **€. 375.732,00**
nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della
procedura:

- Data della valutazione: **02/11/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 193533/35032 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Lecco ai nn. 10748/2296, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo.
Importo capitale: 300000.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 27/10/2014 a Lecco ai nn. 11158/8354, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED]

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:

- [REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso (dal 12/04/2006), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191209/33375 di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Lecco ai nn. 8388/5333, in forza di atto di cessione diritti reali a titolo oneroso

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 50208/6866 di repertorio, trascritto il 28/11/1997 a Lecco ai nn. 14149/9266, in forza di atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di

compravendita (dal 06/05/1974 fino al 17/11/1997), con atto stipulato il 06/05/1974 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 34349/11451 di repertorio, trascritto il 12/06/1974 a Lecco ai nn. 4483/3805, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire in Sanatoria N. **99/06/SAN**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di Opere edilizie in difformità alla DIA del 13.07.2000 Prot. 12051 (DIA 68/00) e successiva DIA in Variante del 17.12.2001 prot.20941 (DIA 68/00/VAR), rilasciata il 08/06/2007 con il n. 9545 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere eseguite.

La pratica si riferisce allo stato di fatto dei luoghi antecedente la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato esistente costituito da edificio rurale con abitazioni di edificazione antecedente alla data del 30/09/1967. In detta porzione è compresa l'unità immobiliare adibita ad abitazione oggetto del presente Lotto. Le opere in sanatoria si riferiscono a manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni.

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera n.83 del 16/12/2013, l'immobile ricade in zona A2 nuclei di antica formazione - allevamenti zootecnici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi ammessi di ristrutturazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza interna degli spazi accessori annessi all'appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali Pratica Edilizia: 1.500,00 Euro
- Sanzioni e diritti: 600,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Criticità: **bassa**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa consistenza degli spazi accessori annessi all'abitazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di Denuncia di Variazione della scheda catastale: 600,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN OGGIONO VIA ALTOBELLO 1, FRAZIONE CASCINA ALTOBELLO

APPARTAMENTO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **appartamento**, della superficie commerciale di **169,50** Mq.

Appartamento di ampie dimensioni recentemente ristrutturato posto al piano primo di un edificio a carattere rurale di antica edificazione. Il complesso denominato Cascina Altobello è costituito da un corpo principale a pianta rettangolare e due piani fuori terra con vano loggiato e piano sottotetto al rustico. Esso contiene l'appartamento oggetto di valutazione che, sul lato meridionale, si affaccia sulla corte interna comune, quest'ultima lo separa dai rustici costituiti da corpo stalla e accessori. Detto corpo principale è stato recentemente modificato mediante parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento del lato occidentale, ove è stata anche realizzata l'unità adibita a macello appartenente allo stesso esecutato. Il complesso ha perso le caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione dell'impianto planimetrico e della scansione dei prospetti esterni. La struttura muraria è sana ed in buono stato di conservazione, il piano sottotetto e la struttura di copertura della porzione di edificio soprastante l'appartamento sono in stato di degrado. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna posta nel loggiato. Su quest'ultimo si affaccia un ampio vano accessorio ricavato dalla recente ristrutturazione e dal loggiato mediante ripida scala in legno si accede al piano sottotetto adibito a solaio. Oltre alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato, il corpo principale comprende un appartamento al piano terreno e altre unità di proprietà del fratello. Anche il solaio è suddiviso in due parti, una annessa al presente mappale sub 704 e l'altra annessa alla proprietà del fratello dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTOBELLO, piano: 1-2, intestato a Cagliani Giovanni nato a Oggiono il 21/02/1955
Coerenze: affaccio su corte comune mappale 5263 sub 1 e sub 4, mappale 5244, mappale 5251, mappale 5245, mappale 5263 sub 702

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

Descrizione della zona:

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

Collegamenti - superstrada distante 3,5 km
- autostrada distante 45 km
- aeroporto distante 60 km

buono 
buono 
al di sopra della
media 

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media 

- esposizione:

al di sopra della
media 

- luminosità:

buono 

- panoramicità:

al di sopra della
media 

- impianti tecnici:

buono 

- stato di manutenzione generale:


al di sopra della
media 


- servizi: al di sopra della media 


Descrizione dettagliata:


Appartamento costituito da ampio soggiorno, cucina, corridoio zona notte, tre camere e due bagni. Tutti i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica, le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno con vetrocamera e oscuranti ad ante in legno verniciato; porte interne in legno. Il loggiato e il locale accessorio sono al rustico; essi sono a tutta altezza con copertura costituita dalle falde del tetto in struttura lignea. Il loggiato ha un'altezza variabile sotto travetti da m 3,80 a m 5,10; il locale accessorio da m 3,40 a m 5,88. Il sottotetto di solaio non ristrutturato posto sopra l'appartamento ha altezza variabile da m 2,30 a m 4,05.


- delle componenti edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. porta scorrevole a scomparsa per cucina e bagno di servizio nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia posata a pavimento sulla soletta di copertura dell'appartamento . corpo non ristrutturato; il tetto è stato oggetto di revisione dell'orditura secondaria e del manto in tegole al di sotto della media 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia. corpo ristrutturato buono 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietra e laterizi , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico al di sopra della media 


pavimentazione esterna: realizzata in cemento. loggiato e locale accessorio nella media 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media 


plafoni: realizzati in intonaco civile nella media 


portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: serratura tradizionale al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: ante a due battenti realizzate in legno nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di calce e cemento rustico nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica nella media 

scale: esterna con rivestimento in pietra. accesso piano primo al di sotto della media 

scale: esterna con rivestimento in legno. accesso sottotetto molto scarso 

- degli impianti: antenna collettiva: antenna e parabola satellitare al di sopra della media 

conformità: a norma 

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: a norma	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> cemento e PVC la reti di smaltimento è realizzata in acque nere con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> gas propano liquido con alimentazione a serbatoio interrato conformità: a norma. capacità serbatoio lt 1000	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: a norma	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: a norma. sola predisposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in combinata caldaia a gas e caldaia a legna i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: a norma. con produzione acqua calda sanitaria	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> orditura travetti su terzere e trave di colmo costruita in legno. solo parte ristrutturata (loggiate e locale accessorio)	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> orditura semplice travetti su terzere e trave di colmo costruita in legno. sottotetto appartamento	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in pietra e mattoni	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. pilastri loggiato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. loggiato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento	169,50	x 100 %	= 169,50
Totale:	169,50		169,50

Accessori:

1. **deposito artigianale**, composto da locale sgombero con impianto termico, sviluppa una superficie commerciale di **37,50** Mq.
2. **tettoia**, composto da loggiato antistante ingresso appartamento e deposito, sviluppa una superficie commerciale di **18,18** Mq.
3. **sottotetto non abitabile**, composto da solaio di sottotetto, sviluppa una superficie commerciale di **43,20** Mq.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al*

prezzo medio.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	169,50	x	1.400,00	=	237.300,00
Valore superficie accessori:	98,88	x	1.400,00	=	138.432,00
					375.732,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **375.732,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **375.732,00**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono e Lecco

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	169,50	98,88	375.732,00	375.732,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **373.032,00**

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: €. **373.032,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 280/2014 Lecco

LOTTO 2

BENI IN OGGIONO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Oggiono Via Altobello 1, frazione Cascina Altobello:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **laboratorio artigianale**, della superficie commerciale di **92,50** Mq.

Porzione di unità immobiliare che, unitamente al subalterno 705, è adibita a macello. Essa si inserisce nel corpo di fabbrica agricolo principale della Cascina Altobello che include anche le unità immobiliari estinate ad abitazione tra cui il subalterno 704 di cui al Lotto 1 della presente relazione. Nell'immediato intorno si affacciano sulla corte gli altri manufatti agricoli del complesso. Il portone di ingresso alla sala macello del sub 703 è posto in fronte alla stalla con un sistema di transenne metalliche atto a guidare il bestiame all'interno del locale.

All'atto del sopralluogo tutto il complesso adibito a macello si presentava in buono stato di conservazione ed efficienza nonostante l'inattività. Il laboratorio è strutturato per la macellazione di circa 10 capi al giorno.

Il corpo di fabbrica a pianta rettangolare con due falde a capanna, ha caratteristiche semplici tipiche dell'architettura rurale.

Va evidenziata l'anomala suddivisione in due diversi mappali (sub 703 e sub 705) dell'unità che costituisce il macello stesso. In particolare la sala macellazione è individuata per 2/3 all'interno del sub 703 ed 1/3 nel sub 705; analogamente risultano divisi il corridoio disimpegno centrale ed il locale asciugatoio. Entrambi i subalterni concorrono quindi a formare un'unità immobiliare fisicamente compiuta. Tale aspetto non è rilevato dagli atti della Procedura che, si ritiene però, non possa prescindere da ciò, intendosi invendibili separatamente i due suddetti subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di m 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.656,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTOBELLO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2008 n.6948/2008 in atti dal 21/08/2008 (protocollo n. LC0145770)

Coerenze: da nord in senso orario area esterna di cui al mappale 5245, unità immobiliare di cui al mappale 5263 subalterno 702, cortile comune mappale 5263, unità immobiliare di cui al mappale 5263 subalterno 705

La particella costituisce un'unica unità immobiliare con il mappale 5263 sub.705

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 92,50
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.387,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.387,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,	€. 53.187,50

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

-Data della valutazione:

02/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 193533/35032 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Lecco ai nn. 10748/2296, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo.
Importo capitale: 300000.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 27/10/2014 a Lecco ai nn. 11158/8354, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED]

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di cessione diritti reali a titolo oneroso (dal 12/04/2006), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191209/33375 di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Lecco ai nn. 8388/5333, in forza di cessione diritti reali a titolo oneroso

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 50208/6866 di repertorio, trascritto il 28/11/1997 a Lecco ai nn. 14149/9266, in forza di atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1974 fino al 17/11/1997), con atto stipulato il 06/05/1974 a firma

di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 34349/11451 di repertorio, trascritto il 12/06/1974 a Lecco ai nn. 4483/3805, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N. **113/2006** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione macello agricolo in ampliamento a fabbricato esistente, rilasciata il 29/01/2007 con il n. 2050 di protocollo
- Denuncia di Inizio Attività - Variante in corso d'opera N. **113/2006/VAR**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifiche alla distribuzione interna ed alle aperture, presentata il 31/10/2007 con il n. 07597 di protocollo. Il certificato di agibilità è stato richiesto con pratica depositata al n.478/2007 di protocollo in data 12/12/2007 completa di allegati

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale, in forza di delibera n.83 del 16/12/2013, l'immobile ricade in zona A2 nuclei di antica formazione - allevamenti zootecnici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi ammessi di ristrutturazione. Da un punto di vista urbanistico potrebbe decadere il vincolo istituito di mantenimento della destinazione d'uso attuale, in quanto il PGT ha identificato l'immobile in ambito di antica formazione dove è consentita la funzione residenziale. Il tutto a condizione che non siano presenti allevamenti agricoli ad una distanza inferiore ai 50 m, o che gli stessi vengano dismessi (cfr. NTA PGT art. 5.12.7)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate lievi difformità nei prospetti del fabbricato, quali la tettoia di accesso alla porta del sub705, dimensioni aperture e quote del terreno. Queste peraltro riguardano il subalterno 705 confinante che però costituisce un unicum con il presente 703, anche dal punto di vista edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria o CILA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali Pratica Edilizia: 1.800,00 Euro
- Sanzioni amministrative e diritti: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Criticità: **bassa**

Questa situazione è riferita solamente a opere esterne e serramenti

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN OGGIONO VIA ALTABELLO 1, FRAZIONE CASCINA ALTABELLO
LABORATORIO ARTIGIANALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **laboratorio artigianale**, della superficie commerciale di **92,50** Mq.

Porzione di unità immobiliare che, unitamente al subalterno 705, è adibita a macello. Essa si inserisce nel corpo di fabbrica agricolo principale della Cascina Altobello che include anche le unità immobiliari estinate ad abitazione tra cui il subalterno 704 di cui al Lotto 1 della presente relazione. Nell'immediato intorno si affacciano sulla corte gli altri manufatti agricoli del complesso. Il portone di ingresso alla sala macello del sub 703 è posto in fronte alla stalla con un sistema di transenne metalliche atto a guidare il bestiame all'interno del locale.

All'atto del sopralluogo tutto il complesso adibito a macello si presentava in buono stato di conservazione ed efficienza nonostante l'inattività. Il laboratorio è strutturato per la macellazione di circa 10 capi al giorno. Il corpo di fabbrica a pianta rettangolare con due falde a capanna, ha caratteristiche semplici tipiche dell'architettura rurale.

Va evidenziata l'anomala suddivisione in due diversi mappali (sub 703 e sub 705) dell'unità che costituisce il macello stesso. In particolare la sala macellazione è individuata per 2/3 all'interno del sub 703 ed 1/3 nel sub 705; analgamente risultano divisi il corridoio disimpegno centrale ed il locale asciugatoio. Entrambi i subalterni concorrono quindi a formare un'unità immobiliare fisicamente compiuta. Tale aspetto non è rilevato dagli atti della Procedura che, si ritiene però, non possa prescindere da ciò, intenzionalmente invendibili separatamente i due suddetti subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di m 4,00.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.656,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTOBELLO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2008 n.6948/2008 in atti dal 21/08/2008 (protocollo n. LC0145770)
Coerenze: da nord in senso orario area esterna di cui al mappale 5245, unità immobiliare di cui al mappale 5263 subalterno 702, cortile comune mappale 5263, unità immobiliare di cui al mappale 5263 subalterno 705

La particella costituisce un'unica unità immobiliare con il mappale 5263 sub.705

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti	- superstrada distante 3,5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 45 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- aeroporto distante 60 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:


- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- stato di manutenzione generale: media
buono 


Descrizione dettagliata:


La porzione di fabbricato adibita a macello corrisponde alla parte realizzata in ampliamento della cascina con opere di ristrutturazione eseguite nell'anno 2007. Il corpo di fabbrica è a struttura mista con platri e tamponamenti perimetrali in laterizio. All'interno i locali di lavorazione sono realizzati mediante pareti a pannelli prefabbricati in materiale plastico appositamente studiati per la destinazione. Gli impianti e le dotazioni igienico-sanitarie sono predisposti per lo specifico utilizzo secondo le norme vigenti. Questi sono connessi con le attrezzature presenti, in gran parte fisse; quest'ultime non sono oggetto della presente valutazione.


- delle componenti edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc e ferro buono 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in esistente ma non ispezionabile buono 

pareti esterne: costruite in in laterizio con coibentazione in a cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco buono 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono 


portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro. L'ingresso al locale macello è dotato di anta speciale per l'ingresso diretto degli animali destinati alla gabbia di macellazione buono 

rivestimento interno: posto in sala macellazione realizzato in piastrelle di ceramica buono 

rivestimento interno: posto in cella e sale di lavorazione realizzato in pannelli prefabbricati pvc buono 

- degli impianti:

carroponte: binario per trasporto carcasse conformità: a norma buono 

elettrico: con cavi a vista e sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: a norma buono 

idrico: sottotraccia conformità: a norma buono 

fognatura: conformità: a norma buono 

- delle strutture:

solai: lastre prefabbricate tipo predalles completato in opera al di sopra della media 

strutture verticali: costruite in cemento armato al di sopra della media 

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
-------------	-------------	--------------	-------------

Porzione di macello	92,50	x	100 %	=	92,50
Totale:	92,50				92,50

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle entrate

Sviluppo valutazione:

Il valore di base su cui si fonda la valutazione è stato determinato a partire dai principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. In particolare, per la porzione immobiliare in oggetto, si aggiunge un elevato coefficiente riduttivo tenendo in considerazione che la stessa non è utilizzabile senza la realizzazione di importanti opere murarie ed impiantistiche che, addirittura, comportino una radicale trasformazione anche ai fini della destinazione. Oltre alla necessità di separare fisicamente gli spazi, compromettendo il regolare sfruttamento della loro destinazione, anche la componente impiantistica e le dotazioni dovrebbero essere radicalmente trasformati. La presente valutazione risulta quindi meramente indicativa in attesa di un confronto con la porzione di cui al mappale sub 705 anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare mediante altra P.E. del Tribunale di Lecco N.203/2014.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 92,50 x 1.150,00 = **106.375,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **106.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **106.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono e Lecco

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	92,50	0,00	106.375,00	106.375,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
Riduzione del valore per immobile non fisicamente indipendente	50
	-53.187,50
	53187,5

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La porzione immobiliare pignorata risulta individuata catastalmente ma, come evidenziato, non risulta costituire una unità immobiliare unitaria ed alienabile autonomamente rispetto al subalterno 705. Per tale circostanza viene applicato al valore stimato

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	50.387,50

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:	€.	50.387,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€.	53.187,50

data 02/11/2015

il tecnico incaricato
Antonio Piefermi