

TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

contro:

R.G.E. 353/2013

Giudice: Edoardo Marcellini

ELABORATO PERITALE

del 09/03/2015

*Tecnico incaricato: perito maria teresa bassani
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 405
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 401
CF: BSSMTR67H60B729E
con studio in Cassago Brianza (LC) ex-parco visconti, 44, 44
telefono: 3294281722
email: tea.bassani@gmail.com
email (pec): mariateresa.bassani@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 353/2013 Lecco

LOTTO 1

BENI IN ROBBIA TE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Robbiate via G. Mazzini 12, quartiere Complesso residenziale denominato "Centro Domus 3":

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio**, della superficie commerciale di **104,04** Mq.

L'ufficio si trova al piano terra di una unità immobiliare adibita ad appartamenti. Ha accesso diretto dall'ingresso comune.

Le finestre non sono ampie e i locali risultano poco luminosi. I locali sono bassi, H 2, 10.

Le finestre esternamente sono protette da grate.

La porta di ingresso non è blindata ma internamente ha un blocco di protezione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Adiacente all'ufficio si trova un locale (ben visibile in pianta) di altra proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Comparto A, ha un'altezza interna di 2,10.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1273 sub. 16 (catasto fabbricati), classe unica, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mazzini, piano: terra, intestato a ... derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 11/11/2014 n. 40120.1/2014 in atti dal 11/11/2014 prot. LC 0111369 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC
- Coerenze: anord parti comuni atrio e ingressi. A sud, est e ovest parti comuni. Con annessa la proporzionale quota di comproprietà.
- Già scheda all'UTE di Como in data 22/10/1975 reg al n. 250: con precisazione che in banca dati del catasto fabbricati L'ufficio in oggetto risulta erroneamente accatastato con categoria A/1 anziché A/10 e con rendita catastale riferita a detta categoria.

L'intero edificio sviluppa 4 più sottotetto abitabile, piani, 4 + 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq. 104,04
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq. 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.226,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.903,40
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile 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:	€. 131.333,40
- Data della valutazione:	09/03/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'ufficio risulta completamente arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 4/10/2013

iene nominato curatore dell'eredità giacente di

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** attiva, a favore di Credito Artigiano, contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Durata ipoteca: 5 anni.
Iscrizione contro del 24/12/1996 RG13462 RP2338. capitali espressi in lire.
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2000 a firma di PANZERI FRANCO ai
nn. 123828 di repertorio, a favore di Credito Valtellinese, contro
, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 198.000.000 lire.
Importo capitale: 110.000.000 lire.
Durata ipoteca: tre anni.
Capitali espressi in lire. Colpisce anche altri immobili. ISCRIZIONE CONTRO DEL
17/03/2000 RP 760 RG 3461
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2003 a firma di notaio Tasca Achille ai
nn. 268457 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Bergamo, contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO.
Importo ipoteca: 90.000,00.
Importo capitale: 60.000,00.
Durata ipoteca: 5 ANNI.
Iscritto il 29/03/2003 RP 1585 RG8688
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2007 a firma di pubblico ufficiale Rileo Spa
ai nn. 100287/134 di repertorio, a favore di Rileo Spa, contro
derivante da ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS
46/99 e dal DLGS 193/01.
Importo ipoteca: 492.460,00.
Importo capitale: 246.230,00.
Iscrizione contro del 13/04/2007. RP 1413 RG7081 Colpisce altri immobili.
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/08/2008 a firma di Pubblico uff. Equitalia ai nn.
100560/134 di repertorio, a favore di Equitalia Esatri spa, contro
derivante da ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS
46/99 e dal DLGS 193/01.
Importo ipoteca: 167.205,06.
Importo capitale: 83.602,53.
Iscritta in data 5/9/2008 ai nn. 14620/3064. Colpisce altri immobili.
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/02/2015 a firma di Pubblico ufficiale Esatri spa ai
nn. 2219/134 di repertorio, a favore di Equitalia esatri spa, contro
derivante da norma art 77 DPR 29/9/1973 n. 602.

Importo ipoteca: 58.878,86.

Importo capitale: 29.439,43.

Iscrizione contro 12/02/2010 RP 481 RG 1967

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulato il 28/12/2013 a firma di Ufficiale giudiziario di Lecco ai nn. 4738/2013 di repertorio, trascritta il 10/02/2014 a Lecco- Conservatoria dei registri ai nn. 1266/955, a favore di Banca popolare di Bergamo spa, contr
e
Rettificato e trascritto con nota in data 20 marzo 2014 ia nn. 2316/2984

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: | €. 1.000,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.242,82 |

Ulteriori avvertenze:

L'importo annuo delle spese è forfettario. All'interno dell'ufficio non sono ancora stati fatti lavori di applicazione di valvole termostatiche ai caloriferi.

L'amministratore dichiara che le spese già scadute per la gestione 2014 ammontano a euro 1058,50 + spese di riscaldamento pari a euro 349,79.

A queste vanno aggiunte le spese personali per euro 2.195,68 sostenute da avv. Corbetta, legale del condominio. Si tratta di spese legali fino ad oggi sostenute dal professionista per il recupero coattivo del credito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/1989 a firma di notaio A. Tasca ai nn. 8703/12098 di repertorio, registrato il 06/12/1998 a Merate ai nn. 1466, trascritto il 07/12/1989 a Lecco ai nn. 12098/8703, in forza di atto di compravendita.
In qualità di curatore dell'eredità giacente del sig. viene nominato con provvedimento del tribunale di Lecco in data 23/05/2013 n. 577/2013 Cron. n. 2128 l'avv. Marco Rossi.

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia per condono con ampliamento N. 253/86/C, intestata a Imm. Maranga sas di Bassi geom. Giovanni & C., rilasciata il 02/05/1994 con il n. 253/86/C di protocollo.
Manca l'agibilità.

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale adottato, in forza di delibera CC. n. 2 del 09.01.2012, l'immobile ricade in zona Aree residenziali nel tessuto urbano consolidato, parte "viabilità esistente", parzialmente ricompreso all'interno della fascia di rispetto di elettrodotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca certificato di Agibilità
Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito presso il Comune (ufficio tecnico) di richiesta agibilità redatta da tecnici collaudatori.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - certificato di agibilità: 2.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata la classe di accatastamento
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione accatastamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - variazione categoria di accatastamento: 200,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

8.5. Altre conformità:

- Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca certificato energetico
Le difformità sono regolarizzabili mediante: stesura di certificato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - stesura certificato energetico: 230,00 Euro

Criticità: **nessuna**

BENI IN RÔBBIATE VIA G.MAZZINI 12, QUARTIERE COMPLESSO RESIDENZIALE
DENOMINATO "CENTRO DOMUS 3"

UFFICIO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (Giancarla Viganò) di **ufficio**, della superficie commerciale di **104,04** Mq.

L'ufficio si trova al piano terra di una unità immobiliare adibita ad appartamenti. Ha accesso diretto dall'ingresso comune.

Le finestre non sono ampie e i locali risultano poco luminosi. I locali sono bassi. H 2, 10.

Le finestre esternamente sono protette da grate.

La porta di ingresso non è blindata ma internamente ha un blocco di protezione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Adiacente all'ufficio si trova un locale(ben visibile in pianta) di altra proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Comparto A, ha un'altezza interna di 2,10.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1273 sub. 16 (catasto fabbricati), classe unica, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mazzini, piano: terra, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 11/11/2014 n. 40120.1/2014 in atti dal 11/11/2014 prot. LC 0111369 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC
- Coerenze: anord parti comuni_ atrio e ingressi_ A sud, est e ovest parti comuni. Con annessa la proporzionale quota di comproprietà.
- Già scheda all'UTE di Como in data 22/10/1975 reg al n. 250: con precisazione che in banca dati del catasto fabbricati L'ufficio in oggetto risulta erroneamente accatastato con categoria A/1 anziché A/10 e con rendita catastale riferita a detta categoria.

L'intero edificio sviluppa 4 più sottotetto abitabile, piani, 4 +1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate e Paderno D'Adda. A 20 km si trova la città di Bergamo.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la diga di Robbiate, inserita nell'Ecomuseo Adda di Leonardo. Casa Albini luogo natio del celebre architetto razionalista Franco Albini..

Servizi	- biblioteca	nella media	★★★★★
	- centro sportivo	al di sopra della media	★★★★★
	- ospedale	nella media	★★★★★
	- piscina	nella media	★★★★★
	- centro commerciale	al di sopra della media	★★★★★
	- asilo nido	nella media	★★★★★
	- scuola elementare	nella media	★★★★★
	- scuola media inferiore	nella media	★★★★★
	- campo da calcio	buono	★★★★★
	- centro sportivo	buono	★★★★★
	- parco giochi	nella media	★★★★★
	- spazi verde	buono	★★★★★
Collegamenti	- tangenziale distante 12 km	nella media	★★★★★
	- autobus distante 1 km	nella media	★★★★★
	- ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★
- esposizione:	al di sopra della media	★★★★★
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★

- impianti tecnici: al di sotto della 
- stato di manutenzione generale: nella media 
- servizi: nella media 

Descrizione dettagliata:

Non esiste certificato energetico.

- delle componenti edilizie:
 - infissi esterni:* a battente realizzati in alluminio nella media 
 - infissi interni:* a battente realizzati in in tamburato nella media 
 - pavimentazione esterna:* realizzata in pietra nella media 
 - pavimentazione interna:* realizzata in ceramica e moquette mediocre 
 - portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro al di sopra della media 
- degli impianti:
 - citofonico:* nella media 
 - elettrico:* 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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
ufficio	104,04	x 100 %	= 104,04
Totale:	104,04		104,04

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: $104,04 \times 1.400,00 = 145.656,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **145.656,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **145.656,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna e avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì indagini presso operatori economici nella zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si sono considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. In funzione allo scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali, quali:

- A) valore complementare
- B) valore di surrogazione

- C) valore di trasformazione
D) valore di costo
E) valore di mercato o metodo comparativo

Dall'analisi e dalle caratteristiche dei metodi estimativi sopra descritti, il perito ha ritenuto che il metodo di comparazione sia quello più idoneo, in questo specifico caso trattato, a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene immobile oggetto della procedura. Ha pertanto proceduto basandosi sull'analisi degli indici forniti dall'ultimo listino disponibile dei prezzi degli immobili accertati presso OMI (osservatorio mercato immobiliare di Lecco) sia sulla comparazione eseguita dalla scrivente, di immobili con caratteristiche tecniche, costruttive, morfologiche e di ubicazione simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: Robbiate, Merate, osservatori del mercato immobiliare Lecco, ed inoltre: Agenzie immobiliari di Robbiate e Merate.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A - ufficio	104,04	0,00	145.656,00	145.656,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.430,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.226,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 14.322,60

- 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: €. 128.903,40

data 09/03/2015

il tecnico incaricato
maria teresa bassani



TRIBUNALE DI LECCO
Dopo 30 MAR 2015
IL CANCELLIERE