



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. LUCA MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGINATE VIA SANT'AGNESE 42, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Sant'Agnese al n.42 fa parte del Condominio denominato "Orchidea" costituito da otto unità abitative ad uso residenziale, un negozio al piano terra e due posti auto privati, situato in zona centrale del Comune di Olginate (LC).

L'appartamento, sito al terzo piano senza ascensore, è composto da: corridoio d'ingresso, ampio soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola, bagno e un locale sgombero.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala di accesso individuata con il sub. 702 - BCNC, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 363 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AGNESE n. 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/11/1993 Pratica n. 144198 in atti dal 29/10/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 110.1/1993)

Coerenze: prospetto su Via Sant'Agnese, prospetto su cortile, enti comuni e ragioni di terzi.
Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte 96 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.775,00
Data della valutazione:	24/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun

titolo

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**, stipulata il 11/12/2008 a firma di Notaio MANGILI GIUSEPPE ai nn. 73567/26097 di repertorio, iscritta il 18/12/2008 a Lecco ai nn. 20521/4090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2016 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1111 di repertorio, trascritta il 27/04/2016 a Lecco ai nn. 5369/3804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava sull'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al foglio 8, particella 363, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, posta al piano 3 nel comune di Olginate, contro *** DATO OSCURATO *** .

Nella nota di trascrizione è riportato in modo errato il codice fiscale di *** DATO OSCURATO *** .

pignoramento, stipulata il 07/02/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 158 di repertorio, trascritta il 20/02/2023 a Lecco ai nn. 2327/1665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€ 720,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 9.645,25
Millesimi condominiali:	80,33

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2008), con atto stipulato il 11/12/2008 a firma di Notaio MANGILI GIUSEPPE ai nn. 73566/26096 di repertorio, trascritto il 18/12/2008 a Lecco ai nn. 20520/13297.

Estratto atto di compravendita Notaio Mangili Giuseppe

... L'unità immobiliare in contratto partecipa proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni, quali risultano dagli artt 1117 e seguenti C.C., dai titoli di provenienza e dalla destinazione in fatto.

La parte venditrice, da me Notaio richiamate le conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967

... 6) L'accesso all'unità immobiliare in contratto si avrà come fino ad ora praticato, muovendo dalla pubblica via e per il tramite degli enti condominiali.

7) Con riferimento alla normativa già portata dal d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 le parti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto alla normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto alcuna "dichiarazione di conformità" o "dichiarazione di rispondenza" di cui alla normativa citata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 19/12/1991 fino al 12/09/1994), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 49860/5445 di repertorio, registrato il 02/01/1992 a Lecco ai nn. 11

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/1994 fino al 11/12/2008), con atto stipulato il 12/09/1994 a firma di Notaio MINUSSI DANIELE ai nn. 18223 di repertorio, trascritto il 15/09/1994 a Lecco ai nn. 9305/6797

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **100/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura e posa lucernari, presentata il 10/11/1992, rilasciata il 08/03/1993 con il n. 100/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero stabile

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **4/92**), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di muri divisorii interni e formazione nuovi tavolati, presentata il 10/02/1992.

Asseverazione del professionista Geom. *** DATO OSCURATO *** redatta in data 07/02/1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici - Grado di intervento III.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 NTA 16. Area R1: aree dei centri e dei nuclei storici.

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici. Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme. Per tali aree il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 14 delle presenti norme. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole PR06 e PR07.

Nella zona R1 si applicano le disposizioni contenute nell'Abaco degli elementi ricorsivi di cui all'Allegato 2 delle presenti norme. La deroga alle disposizioni, anche di carattere prescrittivo, contenute nell'abaco è ammessa per i progetti riconosciuti di valenza architettonica, artistica, culturale. Tale valenza è riconosciuta dalla Commissione del paesaggio che si assume la responsabilità culturale delle scelte. L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT. L'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

Art 15 NTA 15. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di interesse storico e architettonico. Grado III: ristrutturazione

È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate; in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta esistente con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; i lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori ad 1,2 mq e di abbaini che dovranno avere una sporgenza, misurata all'estradosso più alto, non superiore a m 1,20 ed una larghezza netta dell'apertura non superiore a m 1; i terrazzi potranno essere aperti preferibilmente nelle falde non prospettanti su spazi pubblici e dovranno avere una dimensione massima non superiore a m 1,20 x 1,20;

- gli interventi di ristrutturazione interna. In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto. È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. È facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere la formazione di nuovi singoli balconi a condizione che il nuovo balcone si inquadri coerentemente nei caratteri compositivi della facciata, non aggetti su spazi pubblici, non ostacoli l'illuminazione e/o la ventilazione di corti e spazi aperti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

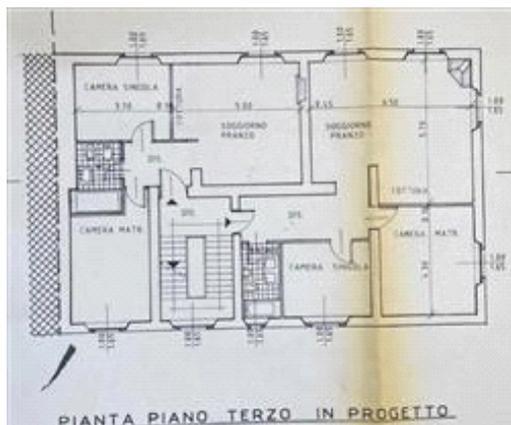
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei locali: modifica dei tavolati interni e realizzazione di un nuovo locale ad uso ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €1.600,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00



Stato autorizzato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

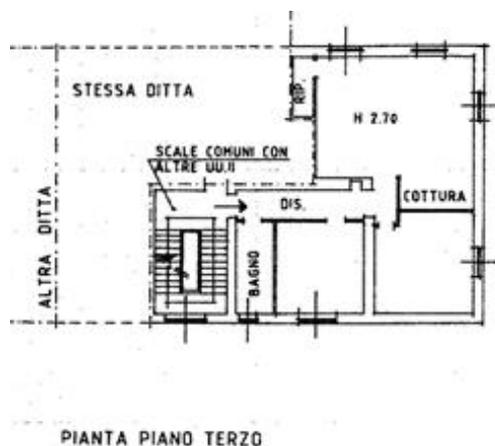
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna: lievi modifiche dei tavolati interni. Aggiornamento elaborato planimetrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia). Aggiornamento elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova schede catastale e aggiornamento elaborato planimetrico: €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGINATE VIA SANT'AGNESE 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE VIA SANT'AGNESE 42, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Sant'Agnese al n.42 fa parte del Condominio denominato "Orchidea" costituito da otto unità abitative ad uso residenziale, un negozio al piano terra e due posti auto privati, situato in zona centrale del Comune di Olginate (LC).

L'appartamento, sito al terzo piano senza ascensore, è composto da: corridoio d'ingresso, ampio soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola, bagno e un locale sgombero.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala di accesso individuata con il sub. 702 - BCNC, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 363 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AGNESE n. 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/11/1993 Pratica n. 144198 in atti dal 29/10/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 110.1/1993)

Coerenze: prospetto su Via Sant'Agnese, prospetto su cortile, enti comuni e ragioni di terzi.

Superficie catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte 96 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.



Prospetto su Via Sant'Agnese



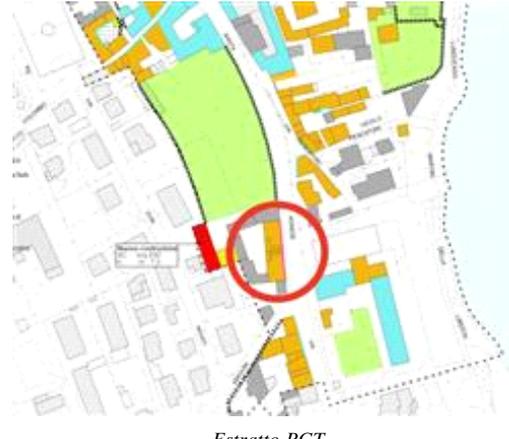
Prospetto laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). 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: Parco Adda nord.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- teatro



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,2 Km
- ferrovia distante 1,90 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Sant'Agnese al n.42 fa parte del Condominio denominato "Orchidea" costituito da otto unità abitative ad uso residenziale, un negozio al piano terra e due posti auto privati, situato in zona centrale del Comune di Olginate (LC).

L'appartamento, sito al terzo piano senza ascensore, è composto da: corridoio d'ingresso, ampio soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola, bagno e un locale sgombero.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: realizzati in persiane realizzate in legno scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino di sicurezza nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con diffusori a radiatori conformità: da verificare. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria e` posta nell'angolo cottura.

ascensore: NON PRESENTE ★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento al piano terzo	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



Soggiorno



Bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Olginate (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	95.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 95.000,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 95.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olginate, agenzie: Olginate, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 13.725,00**

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: **€ 77.775,00**

data 24/05/2023

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI