



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALLIMENTO EDILSCAVI S.A.S. DI ANTONIETTI MARCO & C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. MICHAELA LICINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B
telefono: 0341504975
email: geom.dfumagalli@gmail.com
PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C F/1 - AREA URBANA a COSTA MASNAGA VIA ITALIA 12/A, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1886 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 88 mq, indirizzo catastale: VIA ITALIA 12/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO MAPPLE 1886 SUB. 703-721-705, ALTRO MAPP. 903, ALTRO MAPP. 1793

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.990,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 89.990,00

trova:

Data della valutazione:

17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/06/2014, con scadenza il 30/06/2018, registrato il 01/07/2022 a ERBA ai nn. 22070138412056627-000001 PROT. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 ANNO.

SI FA PRESENTE CHE IL CONTRATTO E' STATO RINNOVATO IN DATA 01/07/2022 E CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO STIPULATO CON SOGGETTI DIVERSI DALL'ESECUTATO.

OLTRE IL CONDUTTORE E' PRESENTE IL FIGLIO MINORENNE.

IL CONTRATTO ORIGINALE E' STATO REGISTRATO A ERBA IN DATA 17/06/2014 PROT. 14061732334439035-000001 AL NUMERO 000706-SERIE 3T E CON CODICE IDENTIFICATIVO TM514T000706000II

I BENI LOCATI SONO APPARTAMENTO E CANTINA: 3/1886/706 E IL BOX 3/1886/714

NON RISULTANO LOCATA L'AREA URBANA F1 SUB. 720 E RISULTAO PERTANTO LIBERA E NON OCCUPATA. IL TUTTO IN DATA DI SOPRALLUOGO.

ATTENZIONE: SI FA PRESENTE ESSERCI UN DOCUMENTO "VERBALE CONSIGLIO DI AMMNISTRAZIONE" IN CUI L'ESECUTATO ASSEGNAVA A DUE SOCI IL BENE UI SUB. 706 E SUB. 714 MA TALE ASSEGNAZIONE NON HA TROVATO RISCONTRO NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI E NON FIGURANO TRASCRIZIONI NOTARILI DI ASSEGNAZIONE. PERTANTO IN AG.E. ALLA DATA DELLA PERIZIA NON RISULTANO PASSAGGI DI PROP. PERTANTO, AD OGGI, I BENI RISULTANO ANCORA IN CAPO AL SOGGETTO ESECUTATO.

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 18/05/2010 ai nn. 13286/3300 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 2.800.000,00.

Importo capitale: 1.400.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/10/2022 a COMO ai nn. 31952/22734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI COMO.

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:	€. 731,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	SI VEDA
Ulteriori avvertenze:	AVVERTENZE

UNITA' FACENTI PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO "CONDOMINIO VERANA" - COSTA MASNAGA

LE SPESE INDICATE SONO PER L'APPARTAMENTO E PER IL BOX PRESENTI NEL COMPLESSO EDIFICO A. QUANTO INDICATO IN BASE AL PREVENTIVO SPESE ANNO 2023 - RIPARTIZIONI MILLESIMALI.

I MILLESIMO SONO PER IL SUB. 706 E 714 = APPARTAMENTO 85.52 - BOX 12.44 (GENERALI 97.96 -PARTI COMUNI 97.96 - SCALA E ASCENSORE 134.59 - CORSELLO BOX 86.02 - ACQUA MC. CIRCA 95) IL TUTTO IN BASE AL PREVENTIVO SPESE GESTIONE 2023 - RIPARTIZIONE MILLESIMALE.

E' PRESENTE UN VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 14/02/2023 PER APPROVAZIONE PREVENTIVO SPESE GESTIONE 2023 E RELATIVO RIPARTO E NELLE VARIE ED EVENTUALI CI SONO VARI PUNTI TRA CUI UN PREVENTIVO PER INSTALLARE UN RIDUTTORE DI PRESSIONE PER L'ACQUA SANITARIA PER EURO 890.00 OLTRE IVA IN QUANTO IN ALCUNI BENI SI SONO MANIFESTATI PROBLEMI PER SOVRAPPRESSIONE. E' ALTRESI' PRESENTE UN PUNTO IN CUI ALL'UNANIMITA' SI CHIEDERA' AL SOGGETTO ESECUTATO IL RIPRISITNO DI MURATURA DETERIORATA DEL VANO SCALA E NEL CASO NON VENGA EFFETTUATO, IL CONDOMINIO HA DELIBERATO LA RISERVA DI FACOLTA' DI AGIRE IN GIUDIZIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/12/2008), con atto stipulato il 01/12/2008 a firma di NOTAIO PERONESE FRANCESCO ai nn. 157640/33797 di repertorio, trascritto il 12/12/2008 a COMO ai nn. 38157/24303

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/03/2001 fino al 01/12/2008), registrato il 05/03/2001 a MILANO ai nn. 8632/98, trascritto il 13/11/2002 a COMO ai nn. 29733/19129

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL COMPLESSO OVE UBICATI I BENI RIENTRA NEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO LOCALITA' VERANA. PIANO DI RECUPERO APPROVATO E INSERITO IN GAZZETTA UFFICIALE - COMUNE DI COSTA MASNAGA. IL PIANO PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI PIU' PALAZZINE. PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 29/09/2008.

AD OGGI, L'UNICO CORPO DI FABBRICA REALIZZATO E' LA PALAZZINA "EDIFICIO A".

LE P.E. INDICATE SONO IN RIFERIMENTO AI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE, APPARTAMENTO E BOX; IN COMUNE SONO PRESENTI ALTRE P.E. CHE TRATTANO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. AD USO CONOSCITIVO LE P.E. INDIVIDUATE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO: P.E. N. 38/2010 PROT. 6597 DEL 08/06/2010; P.E. N. 13/2013 PROT. 6308 DEL 06/07/2013 (VARIANTE DIA 38/2010) E, P.E. 11/2018 DEL 07/05/2018 PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLE DIA 38/2010 E DIA 13/2013.

SONO PRESENTI NUMERO DUE CONVENZIONI, UNA DEL 01/12/2008 ATTO REP. 157639/33796 NOTAIO DOTT. PERONESE TRA IL PRECEDENTE PROP. E IL COMUNE; UNA SUCCESSIVA DEL 16/01/2019 REP. 56576/26877 NOTAIO DOTT. CHRISTIAN NESSI PER MODIFICA TERMINI ART.3 PREC. CONVENZIONE PER GLI ADEMPIMENTI IN CUI SI PROROGAVANO I TERMINI PER LE OPERE DI CONVENZIONE AL 19/10/2020.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE, COME DA LETTERA DEL COMUNE PROT. 391 DEL 16/01/2019 INDICA CHE SONO STATE ADEMPIUTE PER IL 90% E CHE IL RESTANTE 10% E' STATO RISCATTATO DALLA POLIZZA FIDEJUSSORIA. SI INDICA ALTRESI' CHE SI APPROVAVA IL COLLAUDO PARZIALE TECNICO-AMMINISTRATIVO DELLE OPERE DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE PER IL 90% ADEMPIUTE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **DIA 63/2009** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE AL PDR P.R. 1 VERANA, presentata il 26/09/2009 con il n. 10116 di protocollo, agibilità del 04/02/2014 con il n. 1104 di protocollo.

EDIFICIO A

SUPER DIA N. **DIA 14/2013 (C.D. SUPER DIA)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA DIA 63/2009 - COMPLESSO EDIFICIO A, presentata il 06/07/2013 con il n. 6309 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

E' PRESENTE IN LOCO AL PIANO SI UNA MODIFICA NELLA ZONA ENTI COMUNI APPORTATA DAL CONDOMINIO PER PORBLEMI DI UMIDITA' E MANCA UN'APERTURA PRESENTE INVECE NEI DISEGNI COMUNALI. PER QUESTO SI DOVRA' VALUTARE CON L'AMMINISTRATORE E TUTTI I CONDOMINI. APPARTAMENTO E BOX E CANTINA RISULTANO CORRETTI COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

E' PRESENTE IN LOCO AL PIANO SI UNA MODIFICA NELLA ZONA ENTI COMUNI APPORTATA DAL CONDOMINIO PER PROBLEMI DI UMIDITA' E MANCA UN'APERTURA PRESENTE INVECE NEI DISEGNI COMUNALI ED INDICATA IN SCHEDA PLANIMETRICA. LA CANTINA E' CORRETTA COME DISEGNO SCHEDA E SONO CORRETTI ANCHE L'APAPRTAMENTO ED I BOX.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSTA MASNAGA VIA ITALIA 12/A

F/1 - AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

F/1 - AREA URBANA a COSTA MASNAGA VIA ITALIA 12/A, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1886 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 88 mq, indirizzo catastale: VIA ITALIA 12/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO MAPPLE 1886 SUB. 703-721-705, ALTRO MAPP. 903, ALTRO MAPP. 1793

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area urbana posta all'interno del mappale 1886 e precisamente sub. 720. Area a verde parzialmente delimitata, area pianeggiante/semi pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area urbana - F1	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del presente corpo si utilizza il sistema a corpo ed il sottoscritto, dopo un'attenta valutazione e considerazione dell'area in oggetto, considerandola come fosse una porzione di area verde, reputa di assegnare il valore sotto riportato a corpo per il bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

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 COSTA MASNAGA, agenzie: COSTA MASNAGA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare COSTA MASNAGA

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:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	F/1 - AREA URBANA	88,00	0,00	1.500,00	1.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Riduzione per arrotondamento:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: