



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Chiara Badessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Chierichetti

CF:CHRMZ56P19F205C
con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10
telefono: 039508392
fax: 039508392
email: mchierichetti@libero.it
PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a OLGINATE via Santa Maria 14, della superficie commerciale di **247,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, ai margini del centro urbano in prossimità della zona industriale, è caratterizzato dal seminterrato utilizzato ad esercizio di commercio e ristorazione, è accessibile ai piani superiori tramite il corsello laterale che conduce alla retrostante area cortilizia e da qui agli ingressi delle unità abitative.

A lato della scala esterna che conduce all'ingresso comune è presente un grande terrazzo di pertinenza dell'unità abitativa.

E' parte integrante dell'appartamento un locale igienico accessibile esclusivamente dall'atrio di ingresso comune.

Particolarità dell'appartamento è la presenza di un doppio ingresso.

Il primo consente l'accesso ad una zona che potremmo definire di locali accessori, poco utilizzati e con mediocri rifiniture, composto da un corridoio di ingresso, lavanderia, guardaroba, ripostiglio (ora wc) camera con ampio terrazzo, disimpegno, camera con annesso wc, camera con terrazza.

Da qui l'ulteriore ingresso consente di accedere all'alloggio vero e proprio molto più accurato nelle finiture e meglio mantenuto a sua volta composto da disimpegno, cucina con soggiorno e terrazza, disimpegno, camera, bagno e camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di zona accessori mt. 3,08 - zona abitativa mt. 3,01.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 692 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord Atrio e corridoio comune, altra unità, affaccio sulla via Santa Maria, cortile interno.

In data 11/06/2014 i subalterni 7, 8 e 9 del mapp. 1872 sono stati fusi e hanno dato origine al sub. 708. In data 01/04/2016, a seguito di bonifica di identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fgl olg/6 pla 1872 sub 708 per allineamento mappe, lo stesso è confluito nel mappale 692 con sub. 711.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 244.234,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.598,90
Data della valutazione:	31/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 03/12/2015 a firma di notaio Elsa Nesina ai nn. 420/332 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Lecco ai nn. 13889/2049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 357.000,00.

Importo capitale: € 210.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese 29 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1822 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Lecco ai nn. 13456/10250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione, con atto stipulato il 21/03/2002 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 141866/38239 di repertorio, registrato il 04/04/2002 a Lecco ai nn. 703/IV, trascritto il 09/04/2002 a Lecco ai nn. 5190/3573

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **12/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato bar ristorante, presentata il 28/01/1977 con il n. 12/77 di protocollo, rilasciata il 21/11/1977.

L'ampliamento del ristorante posto al piano terra comporta la formazione di un terrazzo al piano primo attualmente di proprietà dell'esecutato di cui al Fg. 6 mapp. 1872 sub. 708

Concessione Edilizia N. **95/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di parziale ristrutturazione di fabbricato, presentata il 08/07/1977 con il n. 2888 di protocollo, rilasciata il 21/11/1977

Concessione Edilizia N. **152/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopralzo dell'esistente fabbricato adibito a negozio , rilasciata il 23/12/1981.

I lavori riguardano principalmente il ristorante a piano terra e l'ampliamento dell'unità attualmente identificata al mapp. 1872 sub. 707.

Il tutto ha portato anche a modifiche dell'atrio comune e alla modifica delle finestre dell'unità oggetto della procedura che si affacciano sulla via Santa Maria

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **90/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di parziale modifica di sagoma, prospetti, superfici, destinazione d'uso, modifiche interne e fusione , presentata il 26/11/2013, rilasciata il 12/05/2014 con il n. 6412 di protocollo.

Il Permesso di Costruire in sanatoria è stato richiesto come variante alla Concessione edilizia n. 152/81.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 16 del 11.05.2021, l'immobile ricade in zona R3 - Aree a media densità insediativa.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

17. Area R: aree di carattere prevalentemente residenziale Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree i comparti di pianificazione attuativa in corso di

esecuzione al momento dell'adozione del PGT oltre alle aree dismesse individuate dalle schede di rilevamento aree dismesse della Provincia di Lecco ed identificate con idonea campitura all'interno della tavola PR03 e conseguenti tagli alla scala nominale 1:2.000. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano tre sottoclassi: Area R2 - Aree ad alta densità insediativa Area R3 - Aree a media densità insediativa Area R4 - Aree a bassa densità insediativa

17.1. Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. È inoltre ammessa la nuova costruzione nei limiti dei parametri edificatori di zona. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

17.2. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole. Dove consentita la destinazione d'uso, prevista dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole, Gf.4.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) si prescrive la redazione di uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi da realizzare. Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 19 per la zona produttiva e artigianale esistente (P) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione. Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone siano insediate attività commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 20 per la zona commerciale (C) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione di ripostiglio in bagno e finestra nella camera prospiciente la via Santa Maria leggermente traslata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica S.C.I.A.:

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionista: €1.850,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00
- Diritti segreteria: €56,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione di ripostiglio in bagno e finestra nella camera prospiciente la via Santa Maria leggermente traslata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionista: €.600,00
- Diritti catastali : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGINATE VIA SANTA MARIA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE via Santa Maria 14, della superficie commerciale di **247,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, ai margini del centro urbano in prossimità della zona industriale, è caratterizzato dal seminterrato utilizzato ad esercizio di commercio e ristorazione, è accessibile ai piani superiori

tramite il corsello laterale che conduce alla retrostante area cortilizia e da qui agli ingressi delle unità abitative.

A lato della scala esterna che conduce all'ingresso comune è presente un grande terrazzo di pertinenza dell'unità abitativa.

E' parte integrante dell'appartamento un locale igienico accessibile esclusivamente dall'atrio di ingresso comune.

Particolarità dell'appartamento è la presenza di un doppio ingresso.

Il primo consente l'accesso ad una zona che potremmo definire di locali accessori, poco utilizzati e con mediocri rifiniture, composto da un corridoio di ingresso, lavanderia, guardaroba, ripostiglio (ora wc) camera con ampio terrazzo, disimpegno, camera con annesso wc, camera con terrazza.

Da qui l'ulteriore ingresso consente di accedere all'alloggio vero e proprio molto più accurato nelle finiture e meglio mantenuto a sua volta composto da disimpegno, cucina con soggiorno e terrazza, disimpegno, camera, bagno e camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di zona accessori mt. 3,08 - zona abitativa mt. 3,01.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 692 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord Atrio e corridoio comune, altra unità, affaccio sulla via Santa Maria, cortile interno.

In data 11/06/2014 i subalterni 7, 8 e 9 del mapp. 1872 sono stati fusi e hanno dato origine al sub. 708. In data 01/04/2016, a seguito di bonifica di identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fgl olg/6 pla 1872 sub 708 per allineamento mappe, lo stesso è confluito nel mappale 692 con sub. 711.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Olginate.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 0,1

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

al di sopra della media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento armato. di uso comune

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro e vetro

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno con inserto in vetro

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato cieco

nella media 

manto di copertura: realizzato in lastre in fibrocemento

nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco tinteggiato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato nella zona notte

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica nella zona giorno e nei bagni

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento zona giorno

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica



rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle in ceramica



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres rosso. Stato di manutenzione insufficiente con rappezzi di impermeabilizzazione effettuata mediante guaina bituminosa posata a caldo.



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in porta blindata



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da certificare



gas: a termine di legge con alimentazione a metano conformità: da certificare



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da certificare



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da certificare



Ingresso



Camera da letto



Camera



Soggiorno



Bagno



Bagno 2

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	197,60	x	100 %	=	197,60

Balconi	167,30	x	30 %	=	50,19
Totale:	364,90				247,79



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 01/2020

Dati Catastali: Fg. 6 mapp. 2953

Descrizione: abitazione di tipo civile

Indirizzo: via Al Crotto

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 193,99

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a €/mq 1.160,00

Comparativo 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 04/2021

Dati Catastali: Fg. 6 mapp.

Descrizione: abitazione di tipo civile con cantina

Indirizzo: via Postale Vecchia

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 108,35

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a €/mq 923,00

Comparativo 3

Tipo di fonte: Atto di compravendita
 Data contratto di rilevazione: 01/2020
 Dati Catastali: Fg. 6 mapp. 2439
 Descrizione: abitazione di tipo civile
 Indirizzo: via Albegno
 Superficie principale e secondaria stimata: mq. 127,79
 Superfici accessorie: ///
 Prezzo/Prezzo richiesto: 129.200,00 pari a €/mq 1.011,00

- Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Semestre 1 anno 2023
 Abitazioni di tipo civile
 Stato conservativo normale da €/mq 1000 a €/mq. 1300.

Alla luce di quanto reperito secondo il metodo comparativo, vista la vetustà del fabbricato ed il suo stato di manutenzione generale, visti anche i valori commerciali che il mercato libero attribuisce alla zona in senso generale, si ritiene corretta la stima attribuita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 247,79 x 1.000,00 = **247.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 247.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 247.790,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO ***

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli 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 ragionevole attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare 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	247,79	0,00	247.790,00	247.790,00
				247.790,00 €	247.790,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.556,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 244.234,00**

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: **€. 36.635,10**

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: **€. 207.598,90**

data 31/12/2023

il tecnico incaricato
Maurizio Chierichetti