TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. CLARISSA AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Guarneroli

CF:GRNSFN93R17E507Y
con studio in OLGIATE MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4
telefono: 3383605382
email: stefano.guarneroli@gmail.com
PEC: stefano.guarneroli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a COLICO VIA CHIARO 74, frazione CHIARO, della superficie commerciale di **118,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di villetta a schiera disposta su due piani fuori terra e un piano interrato con annesso area esclusiva e box.
L'immobile è così composto: ingresso su monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno a piano terra; disimpegno, lavanderia, locale sgombero e ripostiglio al piano primo.
Al piano interrato sono presenti: locale sgombero, ripostiglio e box. I piani sono direttamente collegati da scala interna.
Completa la proprietà area esterna.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in ceramica ad eccezione del piano primo in parquet; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e oscuranti in legno, le porte interne sono in legno.
Porta d'ingresso blindata e citofono.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 19752 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIARO n. SNC , piano: S1-T -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra unità abitativa e relativa porzione di giardino, bcnc, mapp. 19930, altra unità abitativa e relativa porzione di giardino.
- foglio 11 particella 19752 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIARO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**118,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 232.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 197.965,00**

Data della valutazione: **09/01/2024**

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 08/09/2017 a firma di PUBBLICO UFFICIALE AVEROLDI GIOVANNI ai nn. 67788/159901 di repertorio, iscritta il 14/09/2017 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 23728/3978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 420.000 €.
Importo capitale: 210.000 €

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/01/2021 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 1374/207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 20.000 €.
Importo capitale: 10.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1715 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 27222/20047, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 COMPRAVENDITA (dal 08/09/2017), con atto stipulato il 08/09/2017 a firma di DOTT. GIOVANNI AVEROLDI ai nn. 159900/67787 di repertorio, trascritto il 14/09/2017 a COMO ai nn. 23727/15545

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/05/2003 fino al 08/09/2017), con atto stipulato il 19/05/2003 a firma di DOTT. CUOCOLO ALBERTO ai nn. 69831 di repertorio, trascritto il 06/06/2003 a COMO ai nn. 18492/10087

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 208/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE NUOVA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 04/08/1999 con il n. 9031 di protocollo, rilasciata il 05/07/2000 con il n. 208/99 di protocollo

DIA - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 265/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA, rilasciata il 05/07/2002 con il n. 10854 di protocollo

RICHIESTA AGIBILITA' **N. 208/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/12/2003 con il n. 19412 di protocollo

CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA **N. 76/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 21/04/2017 con il n. 0007088 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 42 DEL 11/08/2021, l'immobile ricade in zona TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF) - RF recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 19.2.3 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultima pratica presentata presso il comune di Colico si rileva una minor superficie dell'immobile rispetto a quanto rappresentato graficamente. In particolare emerge una differenza di circa 30 cm. su un lato dell'immobile. La difformità si è generata in fase di costruzione dell'edificio. Inoltre si precisa che i locali sgombero e ripostiglio non possono essere utilizzati come camere. Al piano primo la lavanderia è stata trasformata in wc.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica di sanatoria: €.3.000,00
- Ripristino lavanderia: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale si rileva una minor superficie dell'immobile rispetto a quanto rappresentato graficamente. In particolare emerge una differenza di circa 30 cm. su un lato dell'immobile. La difformità si è generata in fase di costruzione dell'edificio. Inoltre si precisa che i locali sgombero e ripostiglio non possono essere utilizzati come camere. Al piano primo la lavanderia è stata trasformata in wc.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLICO VIA CHIARO 74, FRAZIONE CHIARO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a COLICO VIA CHIARO 74, frazione CHIARO, della superficie commerciale di **118,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di villetta a schiera disposta su due piani fuori terra e un piano interrato con annesso area esclusiva e box.
L'immobile è così composto: ingresso su monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno a piano terra; disimpegno, lavanderia, locale sgombero e ripostiglio al piano primo.
Al piano interrato sono presenti: locale sgombero, ripostiglio e box. I piani sono direttamente collegati da scala interna.
Completa la proprietà area esterna.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in ceramica ad eccezione del piano primo in parquet; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e oscuranti in legno, le porte interne sono in legno.
Porta d'ingresso blindata e citofono.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 19752 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIARO n. SNC , piano: S1-T -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra unità abitativa e relativa porzione di giardino, bcnc, mapp. 19930, altra unità abitativa e relativa porzione di giardino.
- foglio 11 particella 19752 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIARO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
centro sportivo	al di sotto della media
scuola elementare	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media superiore	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,4 km	al di sopra della media
aeroporto distante 80 km	al di sotto della media
ferrovia distante 2,2 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	scarso
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con doppio vetro. deteriorati nella parte bassa	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in realizzata in realizzata in gres e parquet al piano primo	nella media
pareti esterne: costruite in intonacato e tinteggiato	al di sopra della media

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
ABITAZIONE PIANO TERRA	56,00	x	100 %	=	56,00
AEREA ESCLUSIVA	85,00	x	10 %	=	8,50
VANI ACCESSORI P1	53,00	x	50 %	=	26,50
VANI SGOMBERO P-1	30,00	x	50 %	=	15,00
BOX AUTO	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	**249,00**				**118,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Chiaro 82, Colico Piano, Colico

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Villatico, Colico Piano, Colico

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.596,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via La Madoneta, Colico Piano, Colico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 2.520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Tanera, Colico Piano, Colico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 2.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 211.500,00 pari a 2.115,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.
Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,50	x	2.000,00	=	**237.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 237.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 237.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COLICO, agenzie: COLICO,

osservatori del mercato immobiliare COLICO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	118,50	0,00	237.000,00	237.000,00
				237.000,00 €	**237.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.900,00**

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: **€. 34.935,00**

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: **€. 197.965,00**

data 09/01/2024

il tecnico incaricato
Stefano Guarneroli