



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

avv. IVANA MONTANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Valsecchi**

CF: VLSLSN65H65E507D

con studio in LECCO (LC) corso matteoti 38

telefono: 0341286216

email: [alessandra.valsecchi@archiworld.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworld.it)

PEC: [alessandra.valsecchi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MISSAGLIA VIA SAN BARTOLOMEO 16, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO REALIZZATO CON LICENZA EDILIZIA PER SOPRALZO. LA SCALA E' AD USO DEL SOLO APPARTAMENTO IN QUANTO NON ESISTONO ALTRE PORTE PER L'INGRESSO AD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 630 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 3, consistenza 104 mq, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BARTOLOMEO 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/11/2012 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 38426 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12251.1/2012 Reparto PI di LECCO in atti dal 05/12/2012  
Coerenze: RIPORTATI IN ATTO: a nord parti comuni, a sud altra unità immobiliare, ad est parti comuni, ad ovest parti comuni e altra unità immobiliare; MA SONO ERRATI a nord affaccio su strada, a est affaccio su mappale 1094 a sud mappale 1123, a ovest affaccio mappale 1744 e 1096

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1957.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.842,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/07/2023</b>

## 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 01/03/2019, con scadenza il 09/03/2023, registrato il 28/03/2019 a MERATE ai nn. TNK19T000639000SJ ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il

pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5400

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

**Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021**

**Data 02/08/2021** Numero di repertorio 867/846

Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L

Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

Promittente Alienante.

che dichiara

##### **Promissaria Acquirente:**

##### **Art. 8 - GARANZIE**

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie 1, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29 agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrate non possono essere cedute separatamente dal fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, e contro

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 4 gennaio 2016, Repertorio n. 9/2016, a favore di

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assensi di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

L a Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza de i gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come copra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze

pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

### **RICORSO PER INTERVENTO TITOLATO EX ART. 499 COD. PROC. CIV**

il “Condominio CORTE DEI GELSI”

a titolo di somma capitale di cui al decreto ingiuntivo immediatamente n. 729/2021 Rg 1331/2021 emesso dal Giudice di Pace di Lecco il 06/12/2021 e pubblicato il 07/12/2021, di un importo pari ad € 1.949,01 per capitale oltre interessi legali nonché € 400,00 per compensi ed € 76,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% oltre IVA e CPA come per legge ed oltre alle successive occorrenze. Il suindicato decreto veniva munito di formula esecutiva in data 15/12/2021 e veniva notificato, unitamente all'atto di precetto in data 24/01/2022 per un importo pari ad € 2.863,33 Oltre la Tassa di Registro, oltre gli interessi legali sino al saldo effettivo, oltre le successive eventuali occorrenze, nonché l'onorario di esecuzione in caso di inizio della stessa.

### **ATTO DI INTERVENTO NELL'INTERESSE DI LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore DOVALUE S.P.A.**

Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30.4.1999, n. 130, come modificata (la “Legge sulla Cartolarizzazione”), con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni, n. 2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. 11912920961, capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00 (di séguito, la “Mandante”), e per essa, quale mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P. IVA 02659940239, in virtù di procura rilasciata in data 20.1.2022 autenticata dal Dott.ssa Stefania Anzelini, notaio in Sesto San Giovanni, registrata in data 20.1.2022, al n. 4008 serie 1T, rep. n. 843 e racc. n. 510, in persona dell'Avv. Lorenzo Idelfonso Maria Redaelli, giusta procura speciale autenticata in data 17.6.2020 dal Notaio Luca Amato di Roma con atto Rep. 56707, Racc. 16500 rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Sartori (C.F. SRTSRG54A29E151V, p.e.c.: sergio.sartori@lecco.pecavvocati.it), in Lecco, Via Cavour n. 63, giusta delega rilasciata su foglio separato e di cui è stata estratta copia informatica per immagine inserita nella busta telematica contenente il presente atto

PREMESSO CHE

- a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili “in blocco”, stipulato in data 13.12.2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D. Lgs. 1.9.1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha concluso con, rispettivamente, Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A., Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A., Banca Popolare del Lazio S.c.p.A., Blu Banca S.p.A., La Cassa di Ravenna S.p.A., Banca di Imola S.p.A., Banca Popolare Pugliese S.c.p.A., Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A., Banca di Piacenza S.c.p.A., Banca di Credito Popolare S.c.p.A., Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. e Banca Valsabbina S.c.p.A. (collettivamente, le “Banche Cedenti” e, ciascuna di esse, una “Banca Cedente”) dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i “Contratti di Cessione” e ciascuno di essi un “Contratto di Cessione”);

- in virtù dei Contratti di Cessione, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha acquistato “pro-soluto” dalle Banche Cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative Banche Cedenti a sofferenza, in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30.7.2008, come successivamente modificata e/o integrata (Matrice dei Conti) (collettivamente, i “Crediti”), compresi quelli di cui al presente atto;

- con i contratti di cessione in blocco, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della cedente e non anche in relazione alle poste passive eventualmente derivanti da pretese restitutorie/risarcitorie, per le quali si eccepisce sin d'ora il difetto di legittimazione passiva;

- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione;

- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Cessionaria, anche per conto delle Banche Cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/listacrediteduti.aspx>, fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei Crediti;

- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 151 del 21.12.2021, contrassegnato dal codice redazionale TX21AAB13224;

- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l ha conferito a doValue S.p.A., con atto con firma autenticata in data 20.1.2022, per atto Notaio Stefania Anzelini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 843/510 di rep., registrato a Milano DP II il 20.1.2022 al n. 4008 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante;

- tra i crediti ceduti è compreso quello in oggetto per il quale doValue S.p.A. nella qualità intende agire;

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ha stipulato in data 13.12.2010 contratto di mutuo a rep. n. 61760, racc. n. 10108, munito di formula esecutiva in data 15.12.2010, a rogito Dott. Corrado Minussi, Notaio in Casatenovo (LC), per € 4.000.000,00 con la società

- a garanzia di detto finanziamento la \_\_\_\_\_ come sopra generalizzati, ha concesso a favore dell'allora Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ipoteca volontaria per € 6.800.000,00, iscritta in data 16.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ai nn. R.G. 19159, R.P. 3975, sugli immobili siti in Oggiono (LC), Via Bagnolo n. 15, identificati originariamente al C.F. del predetto comune alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 1670 graffato al mapp. 2245, alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 2 (cat. A/3) ed alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 1 (cat. C/6) (cat. A/3);

- il credito della Banca alla data del 28.6.2019, in forza del descritto titolo, ammontava ad € 2.297.186,00, somma alla quale dovranno essere sommati gli ulteriori interessi maturati e maturandi;

- alla luce di quanto sopra, l'esponente intende intervenire, in forza del menzionato titolo esecutivo, nell'esecuzione avviata al fine di vedersi riconosciuto il sopra descritto credito per capitale, interessi maturati e maturandi e spese;

Tutto ciò premesso LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore doValue S.p.A., come sopra rappresenta e difesa interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022 pendente avanti codesto Ill.mo Tribunale nei confronti della società

\_\_\_\_\_ a garanzia delle proprie ragioni di credito come sopra specificate, per l'importo di € 2.297.186,00, oltre ulteriori interessi, anche di mora sino al saldo, spese e competenze, nonché degli accessori di liquidazione e chiede di partecipare, in via privilegiata ipotecaria, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

chiede inoltre che, nelle condizioni di vendita, vengano inserite le condizioni speciali di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del T.U.B. sul credito fondiario

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 60 di repertorio, iscritta il 01/02/2016 a LECCO ai nn. 1094/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 879.017,02.

Importo capitale: 691.554,87

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 9/2016 di repertorio, iscritta il 01/12/2016 a LECCO ai nn. 14781/2465, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 41.638,25.

Importo capitale: 36.696,73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE PIGNORAMENTO, trascritta il 09/02/2022 a LECCO ai nn. 1577/1117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Nota di trascrizione**

**Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021**

**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Data 02/08/2021 Numero di repertorio 867/846

Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L

Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

Promissaria Acquirente:

essere separato legalmente e quindi di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Art. 8 - GARANZIE

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie 1, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29 agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrate non possono essere cedute separatamente dal fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158.

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 4 gennaio 2016, Repertorio n. 9/2016, a favore di

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assensi di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

La Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza dei gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come sopra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

**RICORSO PER INTERVENTO TITOLATO EX ART. 499 COD. PROC. CIV.** il Condominio "CORTE DEI GELSI"

dell'amministratore condominiale pro tempore dott.

elettivamente domiciliato, ai fini del presente giudizio, presso lo studio dell'Avv. Davide Longhi (Cod. Fisc. LNGDVD71S23F205G) del foro di Monza, in Via Pietro Verri n. 45 – 20853 Biassono (MB), tel/fax 039-2753092, pec: davide.longhi@monza.pecavvocati.it email: longhi@avvocatolonghi.it, e domicilio digitale davide.longhi@monza.pecavvocati.it - udienze telematiche PEO udienze@avvocatolonghi.it dal quale è rappresentato e difeso giusta procura giudiziale allegato

al ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 729/2021 Rg 1331/2021 emesso dal Giudice di Pace di Lecco il 06/12/2021 e pubblicato il 07/12/2021. **INTERVENTO PER € 2.863,33** oltre la Tassa di Registro, oltre gli interessi legali sino al saldo effettivo, oltre le successive eventuali occorrenze nella procedura esecutiva R.G.E. n. 20/2022 infra meglio specificata relativo al credito vantato dall'odierno ricorrente "Condominio CORTE DEI GELSI"

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/11/2012), con atto stipulato il 05/11/2012 a firma di FRANCO ROSARIO ai nn. 38426/21249 di repertorio, trascritto il 05/12/2012 a LECCO ai nn. 14105/12251

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 08/06/1989)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 08/06/1989 fino al 04/07/1989), con atto stipulato il 08/06/1989 a firma di FILIPPO CARLISI ai nn. 56612/5448 di repertorio, registrato il 20/06/1989 a MERATE ai nn. 232 SERIE 1/V, trascritto il 22/06/1989 a LECCO ai nn. 6290/4392

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE PER INCORPORAZIONE (dal 04/07/1989 fino al 23/12/2002), con atto stipulato il 04/09/1989 a firma di ENRICO LAINATI ai nn. 106713/13125 di repertorio, trascritto il 20/07/1990 a LECCO ai nn. 7377/5543.

RETTIFICA DI TRASCRIZIONE N 9704/6898 DEL 03.10.1989 L'ATTO E' FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE NELLA SOCIETA' FINANZIARIA VINICOLA CHE PER EFETTO DELL'ATTO DI FUSIONE HA MODIFICATO LA DENOMINAZIONE SOCIALE IN "CASA VINICOLA CALDIROLA SPA"; LA SOCIETA' POSSIEDE BENI IMMOBILI IN MISSAGLIA LOCALITA' CONTRA VIA SAN BARTOLOMEO 8 - NON E' CITATO L'IMMOBILE IN QUESTIONE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 23/12/2002 fino al 05/11/2012), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di FRANCO ZITO ai nn. 52084 di repertorio, trascritto il 25/01/2003 a LECCO ai nn. 1475/1085

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **693**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRALZO, rilasciata il 16/04/1957 con il n. 693 di protocollo, agibilità del 07/10/1957

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DIMENSIONE E LA FUNZIONE DEI LOCALI DEL

PROGETTO NON RISULTA CORRETTA RISPETTO ALLO STATO DI FATTO. LA SCALA NON RISULTA RAPPRESENTATA CORRETTAMENTE IN QUANTO MANCA LA PARTE DAL PIANO TERRA. NON E' RAPPRESENTATO IL SOTTOTETTO CUI SI ACCEDE SOLO DALL'APPARTAMENTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA escluso IVA, contributi di cassa professionale, tributi catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DIMENSIONE E LA FUNZIONE DEI LOCALI NON RISULTA CORRETTA RISPETTO ALLO STATO DI FATTO, NON E' RAPPRESENTATO IL SOTTOTETTO CUI SI ACCEDE SOLO DALL'APPARTAMENTO (DEVE OVVIAMENTE ESSERNE ACCERTATA LA PROPRIETÀ NON ESSENDO DESCRITTO IN ALCUN ATTO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA, escluso IVA, contributi di cassa professionale, diritti di segreteria e sanzioni comunali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA VIA SAN BARTOLOMEO 16

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MISSAGLIA VIA SAN BARTOLOMEO 16, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO REALIZZATO CON LICENZA EDILIZIA PER SOPRALZO. LA SCALA E' AD USO DEL SOLO APPARTAMENTO IN QUANTO NON ESISTONO ALTRE PORTE PER L'INGRESSO AD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 630 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 3, consistenza 104 mq, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BARTOLOMEO 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/11/2012 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 38426 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12251.1/2012 Reparto PI di LECCO in atti dal 05/12/2012  
Coerenze: RIPORTATI IN ATTO: a nord parti comuni, a sud altra unità immobiliare, ad est

parti comuni, ad ovest parti comuni e altra unità immobiliare; MA SONO ERRATI a nord affaccio su strada, a est affaccio su mappale 1094 a sud mappale 1123, a ovest affaccio mappale 1744 e 1096

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1957.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO DISPONE DI DUE BAGNI, UN LOCALE COTTURA DUE CAMERE DA LETTO, UN SOGGIORNO, UN TINELLO E UN BALCONE.. E' PRESENTE UNA BOTOLA PER ACCESSDERE AL SOTTOTETTO.

I PAVIMENTI SONO IN CERAMICA, I SERRAMENTI IN LEGNO, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO.

#### CLASSE ENERGETICA:



[250.30 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9704900022212 registrata in data 01/11/2012

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	104,00	x	100 %	=	104,00
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>				<b>104,00</b>

#### 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: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96702474/>

Descrizione: MISSAGLIA TRILOCALE DI 100MQ RISTRUTTURATO A NUOVO, CON BOX

Indirizzo: via Amerigo Vespucci 9

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95046458/>

Descrizione: L'immobile misura 120 m ed è composto da ingresso su luminoso soggiorno doppio con sfogo esterno sul balcone, cucina abitabile con ampio locale adibito a dispensa e sfogo su medesimo balcone del soggiorno. Dal disimpegno della zona notte accediamo al

Indirizzo: corso EUROPA 5

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/10/2021

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: A/3 MQ 92

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/08/2021

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI Consultazione valori immobiliari

dichiarati

Descrizione: A/2 MQ 93

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 117.000,00 pari a 1.258,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.258,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE (22/07/2022)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

LISTINO FIMAA 2022 (22/07/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando:

- i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale;
- i valori rilevati nelle banche dati online delle compravendite <https://www.immobiliare.it/>, <https://www.idealista.it/> immobili in vendita prossimi all'immobile in parola per compararne le caratteristiche e il valore;
- i valori rilevati nel listino FIMAA la cui fonte di rilevazione è rappresentata dal lavoro di analisi e valutazione degli agenti immobiliari.

Tale indagine ha permesso di individuare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo così rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 965,00 = **100.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.360,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato.

Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Per tanto, si ritiene in questo caso, il metodo più sicuro per stabilire il più probabile valore di mercato la Stima secondo le indicazioni di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di MISSAGLIA, osservatori del mercato immobiliare LECCO

#### 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	104,00	0,00	100.360,00	100.360,00
				<b>100.360,00 €</b>	<b>100.360,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 5.018,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.842,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 4.692,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 149,90**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MISSAGLIA VIA AI CAMPI, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO CORTE DEI GELSI, REALIZZATO COME PIANO DI RECUPERO NEL 2004.

SI ARTICOLA IN TRE CORPI DI FABBRICA UNITI A FORMARE UNA CORTE CENTRALE. L'APPARTAMENTO, POSTO AL PRIMO PIANO, E' UN BILOCALE CON INGRESSO DA UN BALLATOIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 58 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: MAPPALE 2540.702, PROPETTO SU AREA MAPPALE 2540.49, PROSPETTO SU AREA COMUNE
- foglio 4 particella 2540 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: AREA DI MANOVRA COMUNE MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**A.1**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: AREA DI MANOVRA COMUNE MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.27

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.768,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/07/2023</b>

**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 25/09/2018, con scadenza il 30/09/2022, registrato il 23/10/2018 a MERATE ai nn. TNK18T001977000AA ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021  
 Data 02/08/2021 Numero di repertorio 867/846  
 Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L  
 Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

**Art. 8 - GARANZIE**

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie 1, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29 agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrato non possono essere cedute separatamente dal

fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto

ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.",

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 4 gennaio 2016, Repertorio n. 9/2016, a favore di

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assenti di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

La Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza dei gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come sopra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

#### **RICORSO PER INTERVENTO TITOLATO EX ART. 499 COD. PROC. CIV**

il "Condominio CORTE DEI GELSI"

n. 1, in persona dell'amministratore condominiale pro tempore dott.

di cui al decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 729/2021 Rg 1331/2021 emesso dal Giudice di Pace di Lecco il 06/12/2021 e pubblicato il 07/12/2021, di un importo pari ad € 1.949,01 per capitale oltre interessi legali nonché € 400,00 per compensi ed € 76,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% oltre IVA e CPA come per legge ed oltre alle successive occorrenze. Il suindicato decreto veniva munito di formula esecutiva in data 15/12/2021 e veniva notificato, unitamente all'atto di precetto in data 24/01/2022 per un importo pari ad € 2.863,33 Oltre la Tassa di Registro, oltre gli interessi legali sino al saldo effettivo, oltre le successive eventuali occorrenze, nonché l'onorario di esecuzione in caso di inizio della stessa.

#### **ATTO DI INTERVENTO NELL'INTERESSE DI LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore DOVALUE S.P.A.**

Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30.4.1999, n. 130, come modificata (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni, n. 2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. 11912920961, capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00 (di séguito, la "Mandante"), e per essa, quale mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P. IVA 02659940239, in virtù di procura rilasciata in data 20.1.2022 autenticata dal Dott.ssa Stefania Anzelini, notaio in Sesto San Giovanni, registrata in data 20.1.2022, al n. 4008 serie 1T, rep. n. 843 e racc. n. 510, in persona dell'Avv. Lorenzo Idelfonso Maria Redaelli, giusta procura speciale autenticata in data 17.6.2020 dal Notaio Luca Amato di Roma con atto Rep. 56707, Racc. 16500 rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Sartori (C.F. SRTSRG54A29E151V, p.e.c.: sergio.sartori@lecco.pecavvocati.it), in Lecco, Via Cavour n. 63, giusta delega rilasciata su foglio separato e di cui è stata estratta copia informatica per immagine inserita nella busta telematica contenente il presente atto

## PREMESSO CHE

- a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 13.12.2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D. Lgs. 1.9.1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha concluso con, rispettivamente, Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A., Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A., Banca Popolare del Lazio S.c.p.A., Blu Banca S.p.A., La Cassa di Ravenna S.p.A., Banca di Imola S.p.A., Banca Popolare Pugliese S.c.p.A., Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A., Banca di Piacenza S.c.p.A., Banca di Credito Popolare S.c.p.A., Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. e Banca Valsabbina S.c.p.A. (collettivamente, le "Banche Cedenti" e, ciascuna di esse, una "Banca Cedente") dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i "Contratti di Cessione" e ciascuno di essi un "Contratto di Cessione");
- in virtù dei Contratti di Cessione, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha acquistato "pro-soluto" dalle Banche Cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative Banche Cedenti a sofferenza, in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30.7.2008, come successivamente modificata e/o integrata (Matrice dei Conti) (collettivamente, i "Crediti"), compresi quelli di cui al presente atto;
- con i contratti di cessione in blocco, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della cedente e non anche in relazione alle poste passive eventualmente derivanti da pretese restitutorie/risarcitorie, per le quali si eccepisce sin d'ora il difetto di legittimazione passiva;
- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione;
- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Cessionaria, anche per conto delle Banche Cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx>, fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei Crediti;
- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 151 del 21.12.2021, contrassegnato dal codice redazionale TX21AAB13224;
- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l ha conferito a doValue S.p.A., con atto con firma autenticata in data 20.1.2022, per atto Notaio Stefania Anzelini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 843/510 di rep., registrato a Milano DP II il 20.1.2022 al n. 4008 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante;
- tra i crediti ceduti è compreso quello in oggetto per il quale doValue S.p.A. nella qualità intende agire;

## PREMESSO ALTRESI' CHE

- Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ha stipulato in data 13.12.2010 contratto di mutuo a rep. n. 61760, racc. n. 10108, munito di formula esecutiva in data 15.12.2010, a rogito Dott. Corrado Minussi, Notaio in Casatenovo (LC), per € 4.000.000,00 con la società

- a garanzia di detto finanziamento come sopra generalizzati, ha concesso a favore dell'allora Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ipoteca volontaria per € 6.800.000,00, iscritta in data 16.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ai nn. R.G. 19159, R.P. 3975, sugli immobili siti in Oggiono (LC), Via Bagnolo n. 15, identificati originariamente al C.F. del predetto comune alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 1670 graffato al mapp. 2245, alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 2 (cat. A/3) ed alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub.

1 (cat. C/6) (cat. A/3);

- il credito della Banca alla data del 28.6.2019, in forza del descritto titolo, ammontava ad € 2.297.186,00, somma alla quale dovranno essere sommati gli ulteriori interessi maturati e maturandi;  
- alla luce di quanto sopra, l'esponente intende intervenire, in forza del menzionato titolo esecutivo, nell'esecuzione avviata al fine di vedersi riconosciuto il sopra descritto credito per capitale, interessi maturati e maturandi e spese;

Tutto ciò premesso LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore doValue S.p.A., come sopra rappresenta e difesa interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022 pendente avanti codesto Ill.mo Tribunale nei confronti della

, a garanzia delle proprie ragioni di credito come sopra specificate, per l'importo di €2.297.186,00, oltre ulteriori interessi, anche di mora sino al saldo, spese e competenze, nonché degli accessori di liquidazione e chiede di partecipare, in via privilegiata ipotecaria, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

chiede inoltre che, nelle condizioni di vendita, vengano inserite le condizioni speciali di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del T.U.B. sul credito fondiario

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN MISSAGLIA (L.R. 23/6/97 N.23),**

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 6939 Registro particolare n. 4900 Presentazione n. 1 del 09/05/2002*

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data 10/04/2002 Numero di repertorio 46626*

*Notaio BRINI FRANCESCO Codice fiscale BRN FNC 52S20 F205 N*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 291 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 22 are 10 centiare*

*Immobile n. 2*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 84 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 106/A Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 93 are 90 centiare*

*A favore*

*COMUNE DI MISSAGLIA Sede MISSAGLIA (LC) Codice fiscale 00612960138*

*- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*Contro*

IMMOBILIARE SAN BARTOLOMEO - SOCIETA' R.L. Sede MISSAGLIA (LC) Codice fiscale 03914290154

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/2*

*Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/2*

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN MISSAGLIA (L.R. 23/6/97 N.23), LOCALITA' CONTRA. LA CONVENZIONE HA PER OGGETTO L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI PROPRIETA' DELLA "PARTE CONTRAENTE", SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PIANO DI RECUPERO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE N.57 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 26 SETTEMBRE 2001 N.16624, CHE IN COPIA CONFORME CON TUTTI GLI ALLEGATI SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D", ED APPROVATO CON LA SOPRAALLEGATA DELIBERAZIONE N.4 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA

31 GENNAIO 2002. L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, GIUSTA GLI ALLEGATI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, E NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE PREVISTA DAL P.R.G., DALLE NORME E DAI REGOLAMENTI VIGENTI. LE OPERE, GLI IMPIANTI ED I MANUFATTI REALIZZATI IN ESECUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE NON POTRANNO ESSERE MODIFICATI SE NON PREVIO

FORMALE ASSENSO DEL COMUNE. IL PRESENTE PIANO DI RECUPERO HA VALIDITA' MASSIMA DI CINQUE ANNI CON DECORRENZA DA OGGI. SI DA ATTO CHE IL VOLUME CONVENZIONATO E' PARI A MC.7.296

#### **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 13485 Registro particolare n. 9859 Presentazione n. 4 del 29/08/2002*

*Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA*

*Data 31/07/2002 Numero di repertorio 47740*

*Notaio FRANCESCO BRINI Codice fiscale BRN FNC 52S20 F205 N*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 2456 Subalterno -*

Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 40 centiare

Immobile n. 2

Comune F248 - MISSAGLIA (LC)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 84 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI MISSAGLIA

Sede MISSAGLIA (LC)

Codice fiscale 00612960138

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE SAN BARTOLOMEO - SOCIETA' R.L.

Sede MISSAGLIA (LC)

Codice fiscale 03914290154

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE - A SENSI DELLA LEGGE 24.3.1989 N.122 E DELLE L.R. 22/99 - PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE NELL' IMMOBILE SITO IN MISSAGLIA, LOCALITA' CONTRA. LA SOCIETA'

SOCIETA' R.L., A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI VINCOLARE, COME VINCOLA, A FAVORE DELL'INTERO STABILE SOPRA INDICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI MISSAGLIA, CENSUARIO DI CONTRA, L'INTERA SUPERFICIE DESTINATA AD AUTORIMESSE INTERRATE, QUALE RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; - CONSEGUENTEMENTE VINCOLA LE COSTRUENDE AUTORIMESSE INTERRATE AL FABBRICATO PRINCIPALE, PER CUI LE STESSE NON POTRANNO ESSERE CEDUTE SEPARATAMENTE DAL FABBRICATO PRINCIPALE DI CUI COSTITUISCONO PERTINENZA. LA SOCIETA' RICHIEDENTE SI IMPEGNA AD ADDIVENIRE AD ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE QUANDO GLI IMMOBILI SARANNO IDENTIFICATI IN N.C.E.U. CON I RELATIVI DATI CATASTALI E

COMUNQUE PRIMA DELLA VENDITA A TERZI.

**LA VENDITA E' STATA FATTA PRIMA DELLA FINE LAVORI (27.09.2005), DALL'ISPEZIONE NON E' RISULTATO ALCUN ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 01/02/2016 a LECCO ai nn. 1094/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 879.017,02.

Importo capitale: 691.554,87

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/12/2016 a LECCO ai nn. 14781/2465, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 41.638,25.

Importo capitale: 36.696,73

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE PIGNORAMENTO, trascritta il 09/02/2022 a LECCO ai nn. 1577/1117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**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 insolte alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Nota di trascrizione**

**Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021**  
**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD**  
**OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Data 02/08/2021 Numero di repertorio 867/846

Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L

Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

Promittente Alienante

di essere separata legalmente e quindi di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

Promissaria Acquirente: -

dichiara di

essere separato legalmente e quindi di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**Art. 8 - GARANZIE**

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie 1, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23

settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29 agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrre non possono essere cedute separatamente dal

fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con sede in Torino,

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 4 gennaio 2016, Repertorio n. 9/2016, a favore di

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assensi di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

La Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza dei gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come sopra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2004), con atto stipulato il 15/10/2004 a firma di CORRADO MINUSSI ai nn. 53733/4729 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a LECCO ai nn. 17517/11351.

SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO IDENTIFICATO CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: SEZ. CON, FOGLIO 4, MAPPALE 2540, SUB. 702, VIA I CAMPI, PIANO 1-S1, CATEGORIA A2, CLASSE 2, VANI 4, R.C. EURO 382,18 (RENDITA CATASTALE PROPOSTA AI SENSI DEL D.M. 701/94), ERA PRECEDENTEMENTE IDENTIFICATO IN BASE ALLA SCHEDA PRESENTATA ALL'U.T.E. DI LECCO IN DATA 30 SETTEMBRE 2004, PROT. N. 1976.1/2004, CON IL MAPPALE 2540 SUB.57 (SISTEMAZIONE IN RETTIFICA).E' COMPRESA NELLA COMPRAVENDITA LA COMPROPRIETA' CONDOMINIALE DEL FABBRICATO E DELLE AREE COMUNI IN RAGIONE DI: \* QUANTO AL VANO SCALA "C", COMPLESSIVI MILLESIMI 181,38, DI CUI: - MILLESIMI 90,75 PER L'APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 90,63 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA B) DEL TRASCRIVENDO ATTO;\* QUANTO AGLI ENTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE, COMPLESSIVI MILLESIMI 51,82, DI CUI: - MILLESIMI 22,66 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 0,48 PER IL VANO ADIBITO A CANTINA, ANNESSO ALL'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 22,59 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA B) DELTRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 3,02 PER L'AUTORIMESSA DI CUI ALLA LETTERA C) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 3,07 PER L'AUTORIMESSA DI CUI ALLA LETTERA D) DEL TRASCRIVENDO ATTO. SI DA' ATTO CHE, IN PARTICOLARE, DEVONO INTENDERSI PARTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE:\* L'AREA ADIBITA A CORTILE COMUNE NONCHE' LE AREE DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO

IDENTIFICATE CON IL MAPPALE 2540 SUB. 1; \* I VANI SCALA, I VANI ASCENSORE ED I BALLATOI COMUNI, IDENTIFICATI CON IL MAPPALE 2540 SUBB. 2, 3 E 701; \* L'AREA ESTERNA ADIBITA A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO (COME MEGLIO INFRA SPECIFICATO) IDENTIFICATA NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 1, CON IL MAPPALE 2539, SEMINATIVO ARBORATO, DI A. 2.30, RD B , 1,37, RAB , 1,19. IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA E' STATO CONVENUTO E QUIETANZATO IN EURO 157.000,00. LA PARTE ALIENANTE HA RINUNCIATO AD OGNI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE. = PATTI SPECIALI = 1 - LE PARTI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE IL CONTENUTO DELL'ATTO AUTENTICATO NELLA FIRMA DAL DOTTOR FRANCESCO BRINI, NOTAIO IN MISSAGLIA, IN DATA 31 LUGLIO 2002, AL REPERTORIO N. 47740, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO IN DATA 29 AGOSTO 2002 AI N.RI 13485/9859, PORTANTE "IMPEGNATIVA UNILATERALE DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO" DA PARTE DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE SAN BARTOLOMEO - SOCIETA' R.L., A FAVORE DEL COMUNE DI MISSAGLIA STIPULATO. 2 - LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI APPORTARE MODIFICHE AL NUMERO E ALLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI SUA RESIDUA PROPRIETA', DI ESEGUIRE ALL'INTERNO DELLE SUDETTE TUTTE LE OPERE CHE SI RITENESSERO PIU' OPPORTUNE IVI COMPRESA L'UTILIZZAZIONE DEI MURI PERIMETRALI E MAESTRI COMPATIBILMENTE CON LE ESIGENZE DI SICUREZZA STRUTTURALI DELL'EDIFICIO, NONCHE' L'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI COMUNI IVI COMPRESA LA REALIZZAZIONE DI NUOVI ALLACCIAMENTI ATTRAVERSO LE PARTI COMUNI. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA ALTRESI' DIRITTO E FACOLTA' DI APPORTARE AL PROGETTO (PARTE STRUTTURALE, PARTI INTERNE, PARTE ESTERNE, FACCIATE, SISTEMAZIONE ESTERNA E QUANT'ALTRO) LE MODIFICHE E VARIANTI DI QUALSIASI TIPO CHE DOVESSE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO RITENERE NECESSARIO ED OPPORTUNO, COMPRESA ALTRESI' MODIFICHE DI DESTINAZIONE, NONCHE' QUELLE NECESSARIE AL RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE E DI QUELLE RELATIVE, PER QUANTO DOVUTE, AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. 3 - LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA, AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI A RICHIEDERE, A SUE CURE E SPESE, AL COMUNE DI MISSAGLIA L'ABITABILITA'/AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DE QUO. 4 - LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI CONTENUTI NELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO STIPULATA CON IL COMUNE DI MISSAGLIA CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR FRANCESCO BRINI, NOTAIO IN MISSAGLIA, IN DATA 10 APRILE 2002, AL N. 46626/9623 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MERATE IN DATA 23 APRILE 2002 AL N. 704, SERIE 1 E TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO IN DATA 9 MAGGIO 2002, AI N.RI 6939/4900. IN PARTICOLARE LA PARTE VENDITRICE HA RESO EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE CHE LE AREE A STANDARD URBANISTICO IDENTIFICATE CON IL MAPPALE 2539 NONCHE' LA STRISCIA DI TERRENO POSTA AL LATO EST A PARTE DELL'AREA DI CUI AL MAPPALE 2540 SUB. 1, IL TUTTO IDENTIFICATO IN CONTORNO ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D", E' GRAVATA DA SERVITU' PERPETUA E GRATUITA AD USO PUBBLICO, COSI' COME ESPRESSAMENTE PREVISTO NELLA CITATA CONVENZIONE CON MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDOMINIO STESSO. 5 - LA PARTE ACQUIRENTE, INOLTRE, HA PRESO ATTO CHE L'AREA SCOPERTA DESTINATA A STRADA D'ACCESSO ALLE AUTORIMESSE INTERRATE (CORSELLO D'INGRESSO), MEGLIO IDENTIFICATA NELLA PLANIMETRIA SOPRA CITATA IN CONTORNO VERDE, AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 116, DA STRALCIARSI DALLA MAGGIOR CONSISTENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL CATASTO TERRENI A PARTE DEL MAPPALE 106, RISULTA ALLA DATA DI STIPULA IN PROPRIETA' DI TERZI, GARANTENDO LA POSSIBILITA' DI PASSO PEDONALE E CARRALE; PERTANTO LA PARTE VENDITRICE SI E' IMPEGNATA AD ESPLETARE TUTTE LE FORMALITA' NECESSARIE AL FINE DEL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DI DETTE AREE, PROPORZIONALMENTE AI DIRITTI SPETTANTI NEL COMPLESSO, ALLA PARTE ACQUIRENTE; A TAL FINE

PARTE ACQUIRENTE, CON IL TRASCRIVENDO ATTO HA CONFERITO ALLA

SPECIALE, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, AFFINCHÉ POSSA ADDIVENIRE ALL'ACQUISIZIONE PER SUO NOME E CONTO DI DIRITTI MILLESIMALI A SE' SPETTANTI SULLE CITATE AREE, A CURA E SPESE DELLA STESSA PARTE QUI VENDITRICE; ALLA STESSA SOCIETÀ VIENE QUINDI CONFERITA OGNI PIÙ AMPIA FACOLTA', IVI COMPRESSE QUELLE DI MEGLIO IDENTIFICARE E DESCRIVERE LE AREE DA ACQUISTARE CON DATI CENSUARI, ANCHE INAGGIORNAMENTO A SEGUITO DI RELATIVO FRAZIONAMENTO, E RELATIVE COERENZE, CONVENIRE IL PREZZO DELL'ACQUISTO, VERSARLO E RICEVERE QUIETANZA, PATTUIRE CIRCA LA DECORRENZA DEL POSSESSO E DELL'EFFETTIVO GODIMENTO, FARSI PRESTARE LE GARANZIE DI LEGGE, EVENTUALMENTE RICONOSCERE ED ACCETTARE SERVITU', ONERI REALI O PRECARI, EMETTERE OGNI DICHIARAZIONE IVI OCCORRENTE, ACCETTANDO E PONENDO TUTTI QUEI PATTI E CONDIZIONI CHE SONO D'USO O RITERRA' UTILI O NECESSARI.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/11/1961 fino al 15/12/1982), con atto stipulato il 30/11/1961 a firma di GIOVANNI RICCI ai nn. 7852 di repertorio, registrato il 14/12/1961 a GAVIRAT ai nn. 5415 VOL116, trascritto il 27/01/1962 a LECCO ai nn. 531/473.

FABBRICATO RURALE CON ANNESSO TERRENO CON DESTINAZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDIITA (dal 15/12/1982 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 15/12/1982 a firma di FRANCO PANZERI ai nn. 24272 di repertorio, trascritto il 12/01/1983 a LECCO ai nn. 322/293

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **36/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO NEL PIANO DI RECUPERO, presentata il 27/02/2022 con il n. 3196 di protocollo, rilasciata il 06/09/2002 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 10/09/2007 con il n. 16021 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 72/02 PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE 10/05 PROT 8886 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 14/05

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC - CENTRO STORICO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **NON CONFORME E NON REGOLARIZZABILE CHIARIMENTI:**

L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ACCESSIBILE DA UNA SCALA. IL VOLUME "RECUPERATO" NON E' PRESENTE NELLA PRATICA EDILIZIA E NEPPURE NELLA PRATICA URBANISTICA DEL PIANO DI RECUPERO. **AI FINI DELLA PERIZIA SI DECIDE DI CONSIDERARE LA NON POSSIBILITA' DI SANARE LA MAGGIORE SUPERFICIE** IN QUANTO IL PGT VIGENTE PUR AMMETTENDO UN AUMENTO DI VOLUME ESCLUDE LA POSSIBILITA' CHE SIA MODIFICATA L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO. UN RILIEVO PUNTUALE DEVE CONFRONTARSI CON LO STATO DI FATTO DEL PDR IN CUI L'ALTEZZA E' INDICATA FINO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO DEL PRIMO PIANO. PERTANTO L'AUMENTO DI VOLUME DEVE ESSERE CONTENUTO NELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO AUTORIZZATO.

SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA SAGOMA L'ART. 36 (L) DPR 380/2001 STABILISCE CHE SI PUO' OTTENERE IL PERMESSO IN SANATORIA SE L'INTERVENTO RISULTA CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'ABUSO CHE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, L'ART. 34.BIS PERMETTE ANCHE ALCUNE TOLLERANZE ESECUTIVE, MA DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO TALE AUMENTO SAREBBE DIFFICILMENTE SANABILE (DLGS 42/2004 ART. 167.4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati).

NELL'ATTO DI ACQUISTO (CORRADO MINUSSI DEL 14.10.2004 REP 53733/4729 - REGISTRATO A LECCO IL 02.11.2004 REP 17517/11351) NON E' MENZIONATA LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO, SEBBENE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO TRA LE COSE DI PROPRIETA' COMUNE NON RIENTRI IL SOTTOTETTO, QUINDI DEVE ESSERE ACCERTATO CHE TALE SPAZIO NON SIA UN ENTE COMUNE.

LE CONSIDERAZIONI CIRCA LA CONFORMITA' NON PERMETTONO DI VALUTARE QUALI POTREBBERO ESSERE I COSTI PER L'EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO POICHE':

1) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA-SAGOMA SAREBBE NECESSARIO UN ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DI IMPOSTA DEL TETTO, MA IL TETTO ESSENDO DI PROPRIETA' COMUNE PREVEDEREBBE L'INTERVENTO DEL CONDOMINIO;

2) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENO DI VOLUME ENTRO-SAGOMA (RESTEREBBE DA ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO) I COSTI SAREBBERO RIFERITI A UNA PRATICA EDILIZIA CON CONTRIBUTO DI CSOTRUZIONE,

SI E' QUINDI DECISO DI NON VALUTARE IL MAGGIOR VALORE DELL'IMMOBILE GRAZIE ALL'UMENTO DI SUPERFICIE UTILE DATA DAL SOPPALCO REALIZZATO.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ASSIBILE DA UNA SCALA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ACCESSIBILE DA UNA SCALA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

DEVE ESSERE VERIFICATO CHE NON CI SIA AUMENTO DI VOLUME SIA PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA CHE L'AUTORIZZAIZONE PAESAGGISTICA

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

BENI IN MISSAGLIA VIA AI CAMPI

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MISSAGLIA VIA AI CAMPI, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO CORTE DEI GELSI, REALIZZATO COME PIANO DI RECUPERO NEL 2004.

SI ARTICOLA IN TRE CORPI DI FABBRICA UNITI A FORMARE UNA CORTE CENTRALE. L'APPARTAMENTO, POSTO AL PRIMO PIANO, E' UN BILOCALE CON INGRESSO DA UN BALLATOIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 58 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: MAPPALE 2540.702, PROPETTO SU AREA MAPPALE 2540.49, PROPETTO SU AREA COMUNE
- foglio 4 particella 2540 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: AREA DI MANOVRA COMUNE MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BILOCALE SI COMPONE DI SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN DISIMPEGNO IL BAGNO E LA CAMERA DA LETTO. LA PORTA DI INGRESSO E' IN FERRO E VETRO, I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON OSCURANTI A PRERSIANE, I PAVIMENTI IN LEGNO E IN CERAMICA NEL BAGNO. E' PRESENTE UN SOPPALCO CHE RIBASSA IL DISIMPEGNO E UNA PARTE DEL SOGGIORNO E DELLA CAMERA A D UNA ALTEZZA DI CM

240, E' REALIZZATO CON UNA RAVE IN FERRO, UN ASSITO IN LEGNO E UN PARAPETO IN ELEMENTI DEMPLICI DI FERRO, VI SI ACCEDE CON UNA SCALA A GIORNO IN LEGNO. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA E ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPUS INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: AREA DI MANOVRA COMUNE MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.27

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	18,00	x	40 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>7,20</b>

**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: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95737758/>

Descrizione: ANNO COSTRUZIONE 2005 ampio e luminoso trilocale con doppi servizi e doppio balcone. Inserito in un contesto residenziale di recente costruzione

Indirizzo: Cesare Cantù 14

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.564,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.408,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92226904/>

Descrizione: La soluzione di 110 mq ca. è composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, due camere, due bagni e un comodissimo locale stireria/deposito.box singolo ad Euro 20.000,00 ed una cantina direttamente collegati all'appartamento con comodo ascenso

Indirizzo: VIA AI CAMPI

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 175.500,00 pari a 1.595,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93587108/>

Descrizione: Contra, all'interno del contesto denominato " CONDOMINIO LE BETULLE " di recente costruzione (anno 1994) Bilocale con ottima esposizione situato al primo piano L'appartamento è rifinito in cotto nella zona giorno e nella zona notte parquet, portoncin

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 102.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 91.800,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: A/2 MQ 90

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE RESIDENZA (22/07/2022)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00  
 LISTINO FIMAA 2022 - RESIDENZA (22/07/2022)  
 Valore minimo: 1.400,00  
 Valore massimo: 1.600,00  
 LISTINO FIMAA 2022 - BOX A CORPO (22/07/2022)  
 Valore minimo: 10.000,00  
 Valore massimo: 20.000,00  
 OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE BOX (22/07/2022)  
 Valore minimo: 1.050,00  
 Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando:

i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale;

i valori rilevati nelle banche dati online delle compravendite <https://www.immobiliare.it/>, <https://www.idealista.it/> immobili in vendita prossimi all'immobile in parola per compararne le caratteristiche e il valore;

i valori rilevati nel listino FIMAA la cui fonte di rilevazione è rappresentata dal lavoro di analisi e valutazione degli agenti immobiliari.

Tale indagine ha permesso di individuare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo così rilevato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,00	x	1.530,00	=	<b>88.740,00</b>
Valore superficie accessori:	7,20	x	1.530,00	=	<b>11.016,00</b>
					<b>99.756,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 99.756,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 99.756,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato.

Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del

comprensorio.

Per tanto, si ritiene in questo caso, il metodo più sicuro per stabilire il più probabile valore di mercato la Stima secondo le indicazioni di mercato.

ATTENZIONE: LE CONSIDERAZIONI CIRCA LA CONFORMITA' NON PERMETTONO DI VALUTARE QUALI POTREBBERO ESSERE I COSTI PER L'EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO POICHE':

1) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA-SAGOMA SAREBBE NECESSARIO UN ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DI IMPOSTA DEL TETTO, MA IL TETTO ESSENDO DI PROPRIETA' COMUNE PREVEDEREBBE L'INTERVENTO DEL CONDOMINIO;

2) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENO DI VOLUME ENTRO-SAGOMA (RESTEREBBE DA ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO) I COSTI SAREBBERO RIFERITI A UNA PRATICA EDILIZIA CON CONTRIBUTO DI CSOTRUZIONE,

SI E' QUINDI DECISO DI NON VALUTARE IL MAGGIOR VALORE DELL'IMMOBILE GRAZIE ALL'UMENTO DI SUPERFICIE UTILE DATA DAL SOPPALCO REALIZZATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di MISSAGLIA, osservatori del mercato immobiliare LECCO

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	58,00	7,20	99.756,00	99.756,00
				<b>99.756,00 €</b>	<b>99.756,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.987,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.768,20**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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 **€ 4.738,41**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 29,79
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MISSAGLIA VIA AI CAMPI, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO CORTE DEI GELSI, REALIZZATO COME PIANO DI RECUPERO NEL 2004.

SI ARTICOLA IN TRE CORPI DI FABBRICA UNITI A FORMARE UNA CORTE CENTRALE. L'APPARTAMENTO, POSTO AL PRIMO PIANO, E' UN BILOCALE CON INGRESSO DA UN BALLATOIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 2, consistenza 60 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal  
Coerenze: APPARTAMENTO MAPPALE 240.56, PROSPETTO SU MAPPALE 2540.48, MAPPALE 2540.58, PROSPETTO SU AREA COMUNE - CANTINA MAPPAL, CORRIDOIO COMUNE MAPPALE 2540.701, MAPPALE 2540.64, MAPPALE 2540.32
- foglio 4 particella 2540 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: APPARTAMENTO MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.28, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.26 CANTINA MAPPALE 2540.6, MAPPALE 2540.7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU' INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.28, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.26

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.816,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 97.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/07/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021  
Data 02/08/2021 Numero di repertorio 867/846  
Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L  
Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

Promittente Alienante.

di essere separata legalmente e quindi di essere coniugata in regime di separazione dei beni;  
Promissaria Acquirente: -

che dichiara di  
essere separato legalmente e quindi di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **Art. 8 - GARANZIE**

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie 1, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29 agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrato non possono essere cedute separatamente dal fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158,

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da

decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 4 gennaio 2016, Repertorio n. 9/2016. a favore di

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assensi di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

La Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza dei gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come sopra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

### **RICORSO PER INTERVENTO TITOLATO EX ART. 499 COD. PROC. CIV**

il "Condominio CORTE DEI GELSI" (C.F. 94023190138), sito in Missaglia 23873 (LC), Via Dei Campi n. 1, in persona dell'amministratore condominiale pro tempore dott.  
risulta creditore

a titolo di somma capitale di cui al decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 729/2021 Rg 1331/2021 emesso dal Giudice di Pace di Lecco il 06/12/2021 e pubblicato il 07/12/2021, di un importo pari ad € 1.949,01 per capitale oltre interessi legali nonché € 400,00 per compensi ed € 76,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% oltre IVA e CPA come per legge ed oltre alle successive occorrenze. Il suindicato decreto veniva munito di formula esecutiva in data 15/12/2021 e veniva notificato, unitamente all'atto di precetto in data 24/01/2022 per un importo pari ad € 2.863,33 Oltre la Tassa di Registro, oltre gli interessi legali sino al saldo effettivo, oltre le successive eventuali occorrenze, nonché l'onorario di esecuzione in caso di inizio della stessa.

### **ATTO DI INTERVENTO NELL'INTERESSE DI LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore DOVALUE S.P.A.**

Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30.4.1999, n. 130, come modificata (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni, n. 2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. 11912920961, capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00 (di seguito, la "Mandante"), e per essa, quale mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P. IVA 02659940239, in virtù di procura rilasciata in data 20.1.2022 autenticata dal Dott.ssa Stefania Anzelini, notaio in Sesto San Giovanni, registrata in data 20.1.2022, al n. 4008 serie 1T, rep. n. 843 e racc. n. 510, in persona dell'Avv. Lorenzo Idelfonso Maria Redaelli, giusta procura speciale autenticata in data 17.6.2020 dal Notaio Luca Amato di Roma con atto Rep. 56707, Racc. 16500 rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Sartori (C.F. SRTSRG54A29E151V, p.e.c.: sergio.sartori@lecco.pecavvocati.it), in Lecco, Via Cavour n. 63, giusta delega rilasciata su foglio separato e di cui è stata estratta copia informatica per immagine inserita nella busta telematica contenente il presente atto

PREMESSO CHE

- a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 13.12.2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D. Lgs.

1.9.1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha concluso con, rispettivamente, Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A., Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A., Banca Popolare del Lazio S.c.p.A., Blu Banca S.p.A., La Cassa di Ravenna S.p.A., Banca di Imola S.p.A., Banca Popolare Pugliese S.c.p.A., Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A., Banca di Piacenza S.c.p.A., Banca di Credito Popolare S.c.p.A., Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. e Banca Valsabbina S.c.p.A. (collettivamente, le "Banche Cedenti" e, ciascuna di esse, una "Banca Cedente") dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i "Contratti di Cessione" e ciascuno di essi un "Contratto di Cessione");

- in virtù dei Contratti di Cessione, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha acquistato "pro-soluto" dalle Banche Cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative Banche Cedenti a sofferenza, in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30.7.2008, come successivamente modificata e/o integrata (Matrice dei Conti) (collettivamente, i "Crediti"), compresi quelli di cui al presente atto;

- con i contratti di cessione in blocco, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della cedente e non anche in relazione alle poste passive eventualmente derivanti da pretese restitutorie/risarcitorie, per le quali si eccepisce sin d'ora il difetto di legittimazione passiva;

- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione;

- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Cessionaria, anche per conto delle Banche Cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/listacrediteduti.aspx>, fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei Crediti;

- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 151 del 21.12.2021, contrassegnato dal codice redazionale TX21AAB13224;

- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l ha conferito a doValue S.p.A., con atto con firma autenticata in data 20.1.2022, per atto Notaio Stefania Anzolini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 843/510 di rep., registrato a Milano DP II il 20.1.2022 al n. 4008 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante;

- tra i crediti ceduti è compreso quello in oggetto per il quale doValue S.p.A. nella qualità intende agire;

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ha stipulato in data 13.12.2010 contratto di mutuo a rep. n. 61760, racc. n. 10108, munito di formula esecutiva in data 15.12.2010, a rogito Dott. Corrado Minussi, Notaio in Casatenovo (LC), per € 4.000.000,00 con

- a garanzia di detto finanziamento la società Cala Bagnolo S.r.l., come sopra generalizzati, ha concesso a favore dell'allora Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ipoteca volontaria per € 6.800.000,00, iscritta in data 16.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ai nn. R.G. 19159, R.P. 3975, sugli immobili siti in Oggiono (LC), Via Bagnolo n. 15, identificati originariamente al C.F. del predetto comune alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 1670 graffato al mapp. 2245, alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 2 (cat. A/3) ed alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 1 (cat. C/6) (cat. A/3);

- il credito della Banca alla data del 28.6.2019, in forza del descritto titolo, ammontava ad € 2.297.186,00, somma alla quale dovranno essere sommati gli ulteriori interessi maturati e maturandi;

- alla luce di quanto sopra, l'esponente intende intervenire, in forza del menzionato titolo esecutivo, nell'esecuzione avviata al fine di vedersi riconosciuto il sopra descritto credito per capitale, interessi

maturati e maturandi e spese;

Tutto ciò premesso LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore doValue S.p.A., come sopra rappresenta e difesa interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022 pendente avanti codesto Ill.mo Tribunale nei confronti

garanzia delle proprie ragioni di credito come sopra specificate, per l'importo di €2.297.186,00, oltre ulteriori interessi, anche di mora sino al saldo, spese e competenze, nonché degli accessori di liquidazione e chiede di partecipare, in via privilegiata ipotecaria, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

chiede inoltre che, nelle condizioni di vendita, vengano inserite le condizioni speciali di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del T.U.B. sul credito fondiario

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN MISSAGLIA (L.R. 23/6/97 N.23),**

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 6939 Registro particolare n. 4900 Presentazione n. 1 del 09/05/2002*

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data 10/04/2002 Numero di repertorio 46626*

*Notaio BRINI FRANCESCO Codice fiscale BRN FNC 52S20 F205 N*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 291 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 22 are 10 centiare*

*Immobile n. 2*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 84 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 106/A Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 93 are 90 centiare*

*A favore*

**COMUNE DI MISSAGLIA Sede MISSAGLIA (LC) Codice fiscale 00612960138**

*- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*Contro*

03914290154

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/2*

*Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/2*

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN MISSAGLIA (L.R. 23/6/97 N.23), LOCALITA' CONTRA. LA CONVENZIONE HA PER OGGETTO L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI PROPRIETA' DELLA "PARTE CONTRAENTE", SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PIANO DI RECUPERO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE N.57 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 26 SETTEMBRE 2001 N.16624, CHE IN COPIA CONFORME CON TUTTI GLI ALLEGATI SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D", ED APPROVATO CON LA SOPRAALLEGATA DELIBERAZIONE N.4 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA

31 GENNAIO 2002. L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AVVERRA' IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, GIUSTA GLI ALLEGATI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, E NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE PREVISTA DAL P.R.G., DALLE NORME E DAI REGOLAMENTI VIGENTI. LE OPERE, GLI IMPIANTI ED I MANUFATTI REALIZZATI IN ESECUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE NON POTRANNO ESSERE MODIFICATI SE NON PREVIO

FORMALE ASSENSO DEL COMUNE. IL PRESENTE PIANO DI RECUPERO HA VALIDITA' MASSIMA DI CINQUE ANNI CON DECORRENZA DA OGGI. SI DA ATTO CHE IL VOLUME CONVENZIONATO E' PARI A MC.7.296

#### **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 13485 Registro particolare n. 9859 Presentazione n. 4 del 29/08/2002*

*Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA*

*Data 31/07/2002 Numero di repertorio 47740*

*Notaio FRANCESCO BRINI Codice fiscale BRN FNC 52S20 F205 N*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 2456 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 40 centiare*

*Immobile n. 2*

*Comune F248 - MISSAGLIA (LC)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 1 Particella 84 Subalterno -*

*Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Denominazione o ragione sociale COMUNE DI MISSAGLIA*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Codice fiscale 00612960138*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

*Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di -*

*Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE SAN BARTOLOMEO - SOCIETA' R.L.*

*Sede MISSAGLIA (LC)*

*Codice fiscale 03914290154*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE - A SENSI DELLA LEGGE 24.3.1989 N.122 E DELLE L.R. 22/99 - PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE NELL' IMMOBILE SITO IN MISSAGLIA, LOCALITA' CONTRA. LA

A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI VINCOLARE, COME VINCOLA, A FAVORE DELL'INTERO STABILE SOPRA INDICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI MISSAGLIA, CENSUARIO DI CONTRA, L'INTERA SUPERFICIE DESTINATA AD AUTORIMESSE INTERRATE, QUALE RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; - CONSEGUENTEMENTE VINCOLA LE COSTRUENDE AUTORIMESSE INTERRATE AL FABBRICATO PRINCIPALE, PER CUI LE STESSE NON POTRANNO ESSERE CEDUTE SEPARATAMENTE DAL FABBRICATO PRINCIPALE DI CUI COSTITUISCONO PERTINENZA. LA SOCIETA' RICHIEDENTE SI IMPEGNA AD ADDIVENIRE AD ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE QUANDO GLI IMMOBILI SARANNO IDENTIFICATI IN N.C.E.U. CON I RELATIVI DATI CATASTALI E COMUNQUE PRIMA DELLA VENDITA A TERZI.

**LA VENDITA E' STATA FATTA PRIMA DELLA FINE LAVORI (27.09.2005), DALL'ISPEZIONE NON E' RISULTATO ALCUN ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 01/02/2016 a LECCO ai nn. 1094/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 879.017,02.  
Importo capitale: 691.554,87

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/12/2016 a LECCO ai nn. 14781/2465, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 41.638,25.  
Importo capitale: 36.696,73

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE PIGNORAMENTO, trascritta il 09/02/2022 a LECCO ai nn. 1577/1117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

## 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA AVENTE AD OGGETTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

**Nota di trascrizione**

**Registro generale n. 13410 Registro particolare n. 9848 Presentazione n. 103 del 03/08/2021**

Data 02/08/2021 Numero di repertorio 867/846  
Notaio GOLIA DANILO Codice fiscale GLO DNL 88P01 B639 L  
Sede CASNATE CON BERNATE (CO)

..... che dichiara  
di essere separata legalmente e quindi di essere coniugata in regime di separazione dei beni;  
Promissaria Acquirente: .....

..... che dichiara di  
essere separato legalmente e quindi di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Art. 8 - GARANZIE

- I -

La Parte Promittente Alienante presta le garanzie di legge e dichiara che quanto in oggetto è di sua proprietà, libero da ogni peso, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28

1) convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero per atto del notaio Francesco Brini con sede in Missaglia, in data 10 aprile 2002, Repertorio n. 46626 e Raccolta n. 9623, registrato a Merate in data 23 aprile 2002 al n. 704 Serie I, trascritto a Lecco in data 9 maggio 2002 ai nn. 6939/4900, relativa al piano di recupero adottato con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in data 23 settembre 2001 n. 16624;

2) impegnativa unilaterale di asservimento volumetrico ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 11 e della L.R. n. 22/99, per scrittura privata autenticata in data 31 luglio 2002 dal medesimo notaio Francesco Brini, Repertorio n. 47740, debitamente registrata ai sensi di legge, trascritta a Lecco in data 29

agosto 2002 ai nn. 13485/9859, in forza della quale è stato previsto che le autorimesse interrato non possono essere cedute separatamente dal

fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza;

b) relativamente agli immobili di cui alla particella 2540 subalterni 702, 58, 27, 28 e di cui alla particella 630 subalterno 5

3) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° febbraio 2016 ai nn. 1094/157, per l'importo totale di euro 879.017,02 (ottocentosettantanovemila diciassette virgola due centesimi), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco in data 18 gennaio 2016, Repertorio n. 60, a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con sede in Torino

4) ipoteca giudiziale iscritta a Lecco in data 1° dicembre 2016 ai nn. 14781/2465, per l'importo totale di euro 41.638,25 (quarantunomila seicentotrentotto virgola venticinque centesimi), derivante da

- II -

In riferimento alle ipoteche giudiziali descritte ai nn. 3) e 4) del precedente punto e quale condizione imprescindibile per la stipulazione del contratto definitivo, la Parte Promittente Alienante si impegna, prima del rogito notarile di compravendita, ad estinguere i relativi debiti per la parte di sua spettanza ed a conseguire i necessari assenti di cancellazione, di restrizioni e/o di svincolo per gli immobili in oggetto, con atti notarili precedenti o contestuali all'atto definitivo di compravendita.

L a Parte Promissaria acquirente dichiara di essere ben a conoscenza della sussistenza de i gravami di cui sopra, di prendere atto dell'impegno come sopra assunto dalla Parte Promittente Alienante e di essere stata pienamente edotta dal notaio autenticante sui possibili rischi e conseguenze pregiudizievoli relative, connesse, subordinate e/o dipendenti dai suddetti medesimi gravami e dalla presente operazione.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2004), con atto stipulato il 15/10/2004 a firma di CORRADO MINUSSI ai nn. 53733/4729 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a LECCO ai nn. 17517/11351.

SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO IDENTIFICATO CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: SEZ. CON, FOGLIO 4, MAPPALE 2540, SUB. 702, VIA I CAMPI, PIANO 1-S1, CATEGORIA A2, CLASSE 2, VANI 4, R.C. EURO 382,18 (RENDITA CATASTALE PROPOSTA AI SENSI DEL D.M. 701/94), ERA PRECEDENTEMENTE IDENTIFICATO IN BASE ALLA SCHEDA PRESENTATA ALL'U.T.E. DI LECCO IN DATA 30 SETTEMBRE 2004, PROT. N. 1976.1/2004, CON IL MAPPALE 2540 SUB.57 (SISTEMAZIONE IN RETTIFICA).E' COMPRESA NELLA COMPRAVENDITA LA COMPROMIETA' CONDOMINIALE DEL FABBRICATO E DELLE AREE COMUNI IN RAGIONE DI: \* QUANTO AL VANO SCALA "C", COMPLESSIVI MILLESIMI 181,38, DI CUI: - MILLESIMI 90,75 PER L'APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 90,63 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA B) DEL TRASCRIVENDO ATTO;\* QUANTO AGLI ENTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE, COMPLESSIVI MILLESIMI 51,82, DI CUI: - MILLESIMI 22,66 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 0,48 PER IL VANO ADIBITO A CANTINA, ANNESSO ALL'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA A) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 22,59 PER L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA B) DELTRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 3,02 PER L'AUTORIMESSA DI CUI ALLA LETTERA C) DEL TRASCRIVENDO ATTO; - MILLESIMI 3,07 PER L'AUTORIMESSA DI CUI ALLA LETTERA D) DEL TRASCRIVENDO ATTO. SI DA' ATTO CHE, IN PARTICOLARE, DEVONO INTENDERSI PARTI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE:\* L'AREA ADIBITA A CORTILE COMUNE NONCHE' LE AREE DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO IDENTIFICATE CON IL MAPPALE 2540 SUB. 1; \* I VANI SCALA, I VANI ASCENSORE ED I BALLATOI COMUNI, IDENTIFICATI CON IL MAPPALE 2540 SUBB. 2, 3 E 701; \* L'AREA ESTERNA ADIBITA A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO (COME MEGLIO INFRA SPECIFICATO) IDENTIFICATA NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 1, CON IL MAPPALE

2539, SEMINATIVO ARBORATO, DI A. 2,30, RD B , 1,37, RAB , 1,19. IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA E' STATO CONVENUTO E QUIETANZATO IN EURO 157.000,00. LA PARTE ALIENANTE HA RINUNCIATO AD OGNI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE. = PATTI SPECIALI = 1 - LE PARTI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE IL CONTENUTO DELL'ATTO AUTENTICATO NELLA FIRMA DAL DOTTOR FRANCESCO BRINI, NOTAIO IN MISSAGLIA, IN DATA 31 LUGLIO 2002, AL REPERTORIO N. 47740, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO IN DATA 29 AGOSTO 2002 AI N.RI 13485/9859, PORTANTE "IMPEGNATIVA UNILATERALE DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO" DA PARTE DELLA

A FAVORE DEL COMUNE DI MISSAGLIA STIPULATO. 2 - LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI APPORTARE MODIFICHE AL NUMERO E ALLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI SUA RESIDUA PROPRIETA', DI ESEGUIRE ALL'INTERNO DELLE SUDETTE TUTTE LE OPERE CHE SI RITENESSERO PIU' OPPORTUNE IVI COMPRESA L'UTILIZZAZIONE DEI MURI PERIMETRALI E MAESTRI COMPATIBILMENTE CON LE ESIGENZE DI SICUREZZA STRUTTURALI DELL'EDIFICIO, NONCHE' L'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI COMUNI IVI COMPRESA LA REALIZZAZIONE DI NUOVI ALLACCIAMENTI ATTRAVERSO LE PARTI COMUNI. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA ALTRESI' DIRITTO E FACOLTA' DI APPORTARE AL PROGETTO (PARTE STRUTTURALE, PARTI INTERNE, PARTE ESTERNE, FACCIATE, SISTEMAZIONE ESTERNA E QUANT'ALTRO) LE MODIFICHE E VARIANTI DI QUALSIASI TIPO CHE DOVESSE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO RITENERE NECESSARIO ED OPPORTUNO, COMPRESO ALTRESI' MODIFICHE DI DESTINAZIONE, NONCHE' QUELLE NECESSARIE AL RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE E DI QUELLE RELATIVE, PER QUANTO DOVUTE, AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. 3 - LA PARTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA, AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI A RICHIEDERE, A SUE CURE E SPESE, AL COMUNE DI MISSAGLIA L'ABITABILITA'/AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DE QUO. 4 - LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI CONTENUTI NELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO STIPULATA CON IL COMUNE DI MISSAGLIA CON ATTO A ROGITO DEL DOTTOR FRANCESCO BRINI, NOTAIO IN MISSAGLIA, IN DATA 10 APRILE 2002, AL N. 46626/9623 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MERATE IN DATA 23 APRILE 2002 AL N. 704, SERIE 1 E TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO IN DATA 9 MAGGIO 2002, AI N.RI 6939/4900. IN PARTICOLARE LA PARTE VENDITRICE HA RESO EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE CHE LE AREE A STANDARD URBANISTICO IDENTIFICATE CON IL MAPPALE 2539 NONCHE' LA STRISCIA DI TERRENO POSTA AL LATO EST A PARTE DELL'AREA DI CUI AL MAPPALE 2540 SUB. 1, IL TUTTO IDENTIFICATO IN CONTORNO ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D", E' GRAVATA DA SERVITU' PERPETUA E GRATUITA AD USO PUBBLICO, COSI' COME ESPRESSAMENTE PREVISTO NELLA CITATA CONVENZIONE CON MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDOMINIO STESSO. 5 - LA PARTE ACQUIRENTE, INOLTRE, HA PRESO ATTO CHE L'AREA SCOPERTA DESTINATA A STRADA D'ACCESSO ALLE AUTORIMESSE INTERRATE (CORSELLO D'INGRESSO), MEGLIO IDENTIFICATA NELLA PLANIMETRIA SOPRA CITATA IN CONTORNO VERDE, AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 116, DA STRALCIARSI DALLA MAGGIOR CONSISTENZA DELL'AREA IDENTIFICATA NEL CATASTO TERRENI A PARTE DEL MAPPALE 106, RISULTA ALLA DATA DI STIPULA IN PROPRIETA' DI TERZI, GARANTENDO LA POSSIBILITA' DI PASSO PEDONALE E CARRALE; PERTANTO LA PARTE VENDITRICE SI E' IMPEGNATA AD ESPLETARE TUTTE LE FORMALITA' NECESSARIE AL FINE DEL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DI DETTE AREE, PROPORZIONALMENTE AI DIRITTI SPETTANTI NEL COMPLESSO, ALLA PARTE ACQUIRENTE; A TAL FINE

PROCURA SPECIALE, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, AFFINCHÉ POSSA ADDIVENIRE ALL'ACQUISIZIONE PER SUO NOME E CONTO DI DIRITTI MILLESIMALI A SE' SPETTANTI SULLE CITATE AREE, A CURA E SPESE DELLA STESSA PARTE QUI VENDITRICE; ALLA STESSA SOCIETA' VIENE QUINDI CONFERITA OGNI PIU' AMPIA FACOLTA', IVI

COMPRESSE QUELLE DI MEGLIO IDENTIFICARE E DESCRIVERE LE AREE DA ACQUISTARE CON DATI CENSUARI, ANCHE INAGGIORNAMENTO A SEGUITO DI RELATIVO FRAZIONAMENTO, E RELATIVE COERENZE, CONVENIRE IL PREZZO DELL'ACQUISTO, VERSARLO E RICEVERE QUIETANZA, PATTUIRE CIRCA LA DECORRENZA DEL POSSESSO E DELL'EFFETTIVO GODIMENTO, FARSI PRESTARE LE GARANZIE DI LEGGE, EVENTUALMENTE RICONOSCERE ED ACCETTARE SERVITU', ONERI REALI O PRECARI, EMETTERE OGNI DICHIARAZIONE IVI OCCORRENTE, ACCETTANDO E PONENDO TUTTI QUEI PATTI E CONDIZIONI CHE SONO D'USO O RITERRA' UTILI O NECESSARI.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/11/1961 fino al 15/12/1982), con atto stipulato il 30/11/1961 a firma di GIOVANNI RICCI ai nn. 7852 di repertorio, registrato il 14/12/1961 a GAVIRAT ai nn. 5415 VOL116, trascritto il 27/01/1962 a LECCO ai nn. 531/473.  
FABBRICATO RURALE CON ANNESSO TERRENO CON DESTINAZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDIITA (dal 15/12/1982 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 15/12/1982 a firma di FRANCO PANZERI ai nn. 24272 di repertorio, trascritto il 12/01/1983 a LECCO ai nn. 322/293

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **36/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO NEL PIANO DI RECUPERO, presentata il 27/02/2022 con il n. 3196 di protocollo, rilasciata il 06/09/2002 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 10/09/2007 con il n. 16021 di protocollo.  
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 72/02 PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE 10/05  
PROT 8886 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 14/05

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC - CENTRO STORICO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **NON CONFORME E NON REGOLARIZZABILE CHIARIMENTI:**

L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ACCESSIBILE DA UNA SCALA. IL VOLUME "RECUPERATO" NON E' PRESENTE NELLA PRATICA EDILIZIA E NEPPURE NELLA PRATICA URBANISTICA DEL PIANO DI RECUPERO. **AI FINI DELLA PERIZIA SI DECIDE DI CONSIDERARE LA NON POSSIBILITA' DI SANARE LA MAGGIORE SUPERFICIE** IN QUANTO IL PGT VIGENTE PUR AMMETTENDO UN AUMENTO DI VOLUME ESCLUDE LA POSSIBILITA' CHE SIA MODIFICATA L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO. UN RILIEVO PUNTUALE DEVE CONFRONTARSI CON LO STATO DI FATTO DEL PDR IN CUI L'ALTEZZA E' INDICATA FINO ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO DEL PRIMO PIANO. PERTANTO L'AUMENTO DI VOLUME DEVE ESSERE CONTENUTO NELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO AUTORIZZATO.

SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA SAGOMA L'ART. 36 (L) DPR 380/2001 STABILISCE CHE SI PUO' OTTENERE IL PERMESSO IN SANATORIA SE L'INTERVENTO RISULTA CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'ABUSO CHE AL MOMENTO

DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, L'ART 34.BIS PERMETTE ANCHE ALCUNE TOLLERANZE ESECUTIVE, MA DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO TALE AUMENTO SAREBBE DIFFICILMENTE SANABILE (DLGS 42/2004 ART. 167.4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati).

NELL'ATTO DI ACQUISTO (CORRADO MINUSSI DEL 14.10.2004 REP 53733/4729 - REGISTRATO A LECCO IL 02.11.2004 REP 17517/11351) NON E' MENZIONATA LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO, SEBBENE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO TRA LE COSE DI PROPRIETA' COMUNE NON RIENTRI IL SOTTOTETTO, QUINDI DEVE ESSERE ACCERTATO CHE TALE SPAZIO NON SIA UN ENTE COMUNE.

LE CONSIDERAZIONI CIRCA LA CONFORMITA' NON PERMETTONO DI VALUTARE QUALI POTREBBERO ESSERE I COSTI PER L'EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO POICHE':

1) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA-SAGOMA SAREBBE NECESSARIO UN ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DI IMPOSTA DEL TETTO, MA IL TETTO ESSENDO DI PROPRIETA' COMUNE PREVEDEREBBE L'INTERVENTO DEL CONDOMINIO;

2) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENO DI VOLUME ENTRO-SAGOMA (RESTEREBBE DA ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO) I COSTI SAREBBERO RIFERITI A UNA PRATICA EDILIZIA CON CONTRIBUTO DI CSOTRUZIONE,

SI E' QUINDI DECISO DI NON VALUTARE IL MAGGIOR VALORE DELL'IMMOBILE GRAZIE ALL'UMENTO DI SUPERFICIE UTILE DATA DAL SOPPALCO REALIZZATO.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ACCESSIBILE DA UNA SCALA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITA' IMMOBILIARE HA IL TETTO A VISTA E UN SOPPALCO ASSIBILE DA UNA SCALA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

DEVE ESSERE VERIFICATO CHE NON CI SIA AUMENTO DI VOLUME SIA PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA CHE L'AUTORIZZAIZONE PAESAGGISTICA

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

BENI IN MISSAGLIA VIA AI CAMPI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MISSAGLIA VIA AI CAMPI, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO CORTE DEI GELSI, REALIZZATO COME PIANO DI RECUPERO NEL 2004.

SI ARTICOLA IN TRE CORPI DI FABBRICA UNITI A FORMARE UNA CORTE CENTRALE. L'APPARTAMENTO, POSTO AL PRIMO PIANO, E' UN BILOCALE CON INGRESSO DA UN BALLATOIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 2, consistenza 60 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU` INFERIORE, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal  
Coerenze: APPARTAMENTO MAPPALE 240.56, PROSPETTO SU MAPPALE 2540.48, MAPPALE 2540.58, PROSPETTO SU AREA COMUNE - CANTINA MAPPAL, CORRIDOIO COMUNE MAPPALE 2540.701, MAPPALE 2540.64, MAPPALE 2540.32
- foglio 4 particella 2540 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU` INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: APPARTAMENTO MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.28, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.26 CANTINA MAPPALE 2540.6, MAPPALE 2540.7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BILOCALE SI COMPONE DI UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN DISIMPEGNO IL BAGNO E LA CAMERA DA LETTO. LA PORTA DI INGRESSO E' IN FERRO E VETRO, IN SOGGIORNO E' PRESENTE UN CAMINO. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON OSCURANTI A PRERSIANE, I PAVIMENTI IN LEGNO E IN CERAMICA NEL BAGNO. E' PRESENTE UN SOPPALCO CHE RIBASSA IL DISIMPEGNO E UNA PARTE DEL SOGGIORNO E DELLA CAMERA A D UNA ALTEZZA DI CM 240, E' REALIZZATO CON UNA RAVE IN FERRO, UN ASSITO IN LEGNO E UN PARAPETO IN ELEMENTI DEMPLICI DI FERRO, VI SI ACCEDE CON UNA SCALA A GIORNO IN LEGNO. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA E ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2540 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: CASCINA C. NA CAMPU` INFERIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 15/10/2004 Pubblico ufficiale MINUSSI CORRADO Sede MERATE (LC) Repertorio n. 53733 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11351.1/2004 Reparto PI di LECCO in atti dal 03/11/2004  
Coerenze: MAPPALE 2540.1, MAPPALE 2540.28, MAPPALE 2540.29, MAPPALE 2540.26

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	18,00	x	40 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>7,20</b>

**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: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95737758/>

Descrizione: ANNO COSTRUZIONE 2005 ampio e luminoso trilocale con doppi servizi e doppio balcone. Inserito in un contesto residenziale di recente costruzione

Indirizzo: Cesare Cantù 14

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.564,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.408,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92226904/>

Descrizione: La soluzione di 110 mq ca. è composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, due camere, due bagni e un comodissimo locale stireria/deposito.box singolo ad Euro 20.000,00 ed una cantina direttamente collegati all'appartamento con comodo ascenso

Indirizzo: VIA AI CAMPI

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 175.500,00 pari a 1.595,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93587108/>

Descrizione: Contra, all'interno del contesto denominato " CONDOMINIO LE BETULLE " di recente costruzione (anno 1994) Bilocale con ottima esposizione situato al primo piano L'appartamento è rifinito in cotto nella zona giorno e nella zona notte parquet, portoncin

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 102.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 91.800,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: A/2 MQ 90

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE RESIDENZA (22/07/2022)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

LISTINO FIMAA 2022 - RESIDENZA (22/07/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

LISTINO FIMAA 2022 - BOX A CORPO (22/07/2022)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 20.000,00

OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE BOX (22/07/2022)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando:

i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale;

i valori rilevati nelle banche dati online delle compravendite <https://www.immobiliare.it/>, <https://www.idealista.it/> immobili in vendita prossimi all'immobile in parola per compararne le caratteristiche e il valore;

i valori rilevati nel listino FIMAA la cui fonte di rilevazione è rappresentata dal lavoro di analisi e valutazione degli agenti immobiliari.

Tale indagine ha permesso di individuare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo così rilevato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	1.530,00	=	<b>91.800,00</b>
Valore superficie accessori:	7,20	x	1.530,00	=	<b>11.016,00</b>
					<b>102.816,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.816,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.816,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato.

Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Per tanto, si ritiene in questo caso, il metodo più sicuro per stabilire il più probabile valore di mercato la Stima secondo le indicazioni di mercato.

**ATTENZIONE: LE CONSIDERAZIONI CIRCA LA CONFORMITA' NON PERMETTONO DI VALUTARE QUALI POTREBBERO ESSERE I COSTI PER L'EVENTUALE RIPRISTINO DELLO**

STATO LEGITTIMO POICHE':

1) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENTO DI VOLUME EXTRA-SAGOMA SAREBBE NECESSARIO UN ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DI IMPOSTA DEL TETTO, MA IL TETTO ESSENDO DI PROPRIETA' COMUNE PREVEDEREBBE L'INTERVENTO DEL CONDOMINIO;

2) SE FOSSE ACCERTATO UN AUMENO DI VOLUME ENTRO-SAGOMA (RESTEREBBE DA ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO) I COSTI SAREBBERO RIFERITI A UNA PRATICA EDILIZIA CON CONTRIBUTO DI CSOTRUZIONE,

SI E' QUINDI DECISO DI NON VALUTARE IL MAGGIOR VALORE DELL'IMMOBILE GRAZIE ALL'UMENTO DI SUPERFICIE UTILE DATA DAL SOPPALCO REALIZZATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di MISSAGLIA, osservatori del mercato immobiliare LECCO

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	60,00	7,20	102.816,00	102.816,00
				<b>102.816,00 €</b>	<b>102.816,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.816,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 5.140,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 175,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 97.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a OGGIONO VIA BAGNOLO 15, frazione BAGNOLO, della superficie commerciale di **3.144,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN AREA NEL CENTRO STORICO DI BAGNOLO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE,

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE MC 9.130, LO STATO DI FATTO E' DI MC 9.307. IL VOLUME E' RIPARTITO IN 2 CORPI DI FABBRICA. UNA PARTE DEI CORPI DI FABBRICA RISULTANO DEMOLITI.

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO CON N. 27 AUTORIMESSE E N. 19 APPARTAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 1, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data 18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 4348.2, MAPPALE 4348
- foglio 2 particella 4348 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/1, rendita 15.346,00 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1 - 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale SANTOPIETRO LUCIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 92227 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14609.1/2007 Reparto PI di LECCO in atti dal 31/12/2007  
Coerenze: MAPPALE 4348, STRADA COMUNALE BAGNOLO, STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO, MAPPALE 4348
- foglio 2 particella 4348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data 18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 1291, MAPPALE 4348

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.144,73 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.292.051,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.225.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/07/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **ATTO DI INTERVENTO NELL'INTERESSE DI LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore DOVALUE S.P.A.**

Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30.4.1999, n. 130, come modificata (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni, n. 2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. 11912920961, capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00 (di séguito, la "Mandante"), e per essa, quale mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P. IVA 02659940239, in virtù di procura rilasciata in data 20.1.2022 autenticata dal Dott.ssa Stefania Anzelini, notaio in Sesto San Giovanni, registrata in data 20.1.2022, al n. 4008 serie 1T, rep. n. 843 e racc. n. 510, in persona dell'Avv. Lorenzo Idelfonso Maria Redaelli, giusta procura speciale autenticata in data 17.6.2020 dal Notaio Luca Amato di Roma con atto Rep. 56707, Racc. 16500 rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Sartori (C.F. SRTSRG54A29E151V, p.e.c.: sergio.sartori@lecco.pecavvocati.it), in Lecco, Via Cavour n. 63, giusta delega rilasciata su foglio separato e di cui è stata estratta copia informatica per immagine inserita nella busta telematica contenente il presente atto

#### **PREMESSO CHE**

- a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 13.12.2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D. Lgs. 1.9.1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha concluso con, rispettivamente, Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A., Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A., Banca Popolare del Lazio S.c.p.A., Blu Banca S.p.A., La Cassa di Ravenna S.p.A., Banca di Imola S.p.A., Banca Popolare Pugliese S.c.p.A., Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A., Banca di Piacenza S.c.p.A., Banca di Credito Popolare S.c.p.A., Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. e Banca Valsabbina S.c.p.A. (collettivamente, le "Banche Cedenti" e, ciascuna di esse, una "Banca Cedente") dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i "Contratti di Cessione" e ciascuno di essi un "Contratto di Cessione");
- in virtù dei Contratti di Cessione, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha acquistato "pro-soluto" dalle Banche Cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative Banche Cedenti a sofferenza, in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30.7.2008, come successivamente modificata e/o integrata (Matrice dei Conti) (collettivamente, i "Crediti"), compresi quelli di cui al presente atto;
- con i contratti di cessione in blocco, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della cedente e non anche in relazione alle poste passive eventualmente derivanti da pretese restitutorie/risarcitorie, per le quali si eccepisce sin d'ora il difetto di legittimazione passiva;

- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione;
- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Cessionaria, anche per conto delle Banche Cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx>, fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei Crediti;
- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 151 del 21.12.2021, contrassegnato dal codice redazionale TX21AAB13224;
- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l ha conferito a doValue S.p.A., con atto con firma autenticata in data 20.1.2022, per atto Notaio Stefania Anzelini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 843/510 di rep., registrato a Milano DP II il 20.1.2022 al n. 4008 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante;
- tra i crediti ceduti è compreso quello in oggetto per il quale doValue S.p.A. nella qualità intende agire;

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ha stipulato in data 13.12.2010 contratto di mutuo a rep. n. 61760, racc. n. 10108, munito di formula esecutiva in data 15.12.2010, a rogito Dott. Corrado Minussi, Notaio in Casatenovo (LC), per €4.000.000,00 con

- a garanzia di detto finanziamento la società Cala Bagnolo S.r.l., come sopra generalizzati, ha concesso a favore dell'allora Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ipoteca volontaria per €6.800.000,00, iscritta in data 16.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ai nn. R.G. 19159, R.P. 3975, sugli immobili siti in Oggiono (LC), Via Bagnolo n. 15, identificati originariamente al C.F. del predetto comune alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 1670 graffato al mapp. 2245, alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 2 (cat. A/3) ed alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 1 (cat. C/6) (cat. A/3);

- il credito della Banca alla data del 28.6.2019, in forza del descritto titolo, ammontava ad € 2.297.186,00, somma alla quale dovranno essere sommati gli ulteriori interessi maturati e maturandi;
- alla luce di quanto sopra, l'esponente intende intervenire, in forza del menzionato titolo esecutivo, nell'esecuzione avviata al fine di vedersi riconosciuto il sopra descritto credito per capitale, interessi maturati e maturandi e spese;

Tutto ciò premesso LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore doValue S.p.A., come sopra rappresenta e difesa interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022 pendente avanti codesto Ill.mo Tribunale nei confronti

a garanzia delle proprie ragioni di credito come sopra specificate, per l'importo di €2.297.186,00, oltre ulteriori interessi, anche di mora sino al saldo, spese e competenze, nonché degli accessori di liquidazione e chiede di partecipare, in via privilegiata ipotecaria, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

chiede inoltre che, nelle condizioni di vendita, vengano inserite le condizioni speciali di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del T.U.B. sul credito fondiario

**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 **giudiziale** attiva, iscritta il 01/02/2016 a LECCO ai nn. 1094/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 879.017,02.

Importo capitale: 691.554,87

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2010 a firma di CORRADO MINUSSI ai nn. 61760/10108 di repertorio, iscritta il 16/12/2010 a LECCO ai nn. 19159/3975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.800.000.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 1670 Subalterno - Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2245 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 2 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,0 vani Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T-1, Immobile n. 3 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 1 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 57 metri quadri Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE PIGNORAMENTO, trascritta il 09/02/2022 a LECCO ai nn. 1577/1117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di LUCIANO SANTOPIETRO ai nn. 92227/11568 di repertorio, trascritto il 28/12/2007 a LECCO ai nn. 24222/14609.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani ECONOMICO Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T/1, Immobile n. 2 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 1 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 57 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 3 Gruppo graffiati 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 1670 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 4 Gruppo graffiati 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2245 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T.

GLI IMMOBILI AL QUADRO B SITI IN OGGIONO (LC), VIA BAGNOLO N.15 COMPLESSO INDUSTRIALE, COMPOSTO DA UNA PALAZZINA RESIDENZIALE DI DUE PIANI (TERRA E PRIMO), ADIBITA A RESIDENZA DEL CUSTODE AL PIANO PRIMO E LOCALE SGOMBERO, ATRIO I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831 (LA PALAZZINA ADIBITA A RESIDENZA DEL CUSTODE CON GLI ACCESSORI AL PIANO TERRA), BOX AUTORIMESSA AL PIANO TERRA I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831 E DA UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE DI TRE PIANIFUORI TERRA (TERRA, PRIMO E SECONDO) I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831, IL TUTTO CON L'ANNESSA AREA DI PERTINENZA, DI METRATURA INFERIORE A CINQUEMILA METRI. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LE OPERE RELATIVE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI AL QUADRO B, SONO STATE INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA NON SONO STATE ESEGUITE OPERE, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI: - RIFACIMENTO TETTO DI COPERTURA E RESTAURO DELLE FACCIATE, PER LE QUALI E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI OGGIONO IN DATA 30 GIUGNO 1997 CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/97; - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LE QUALI E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI OGGIONO CONCESSIONE EDILIZIA N. 145/99 E SUCCESSIVA CONCESSIONE IN RINNOVO DELLA PRECEDENTE RILASCIATA DALLA MEDESIMA AUTORITA' IN DATA 9 MARZO 2001 N. 145/99/R PROTOCOLLO 4461. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO INOLTRE CHE SUCCESSIVAMENTE A TALE ULTIMA DATA NON SONO STATE ESEGUITE ALTRE OPERE STRUTTURALI INTERNE ED ESTERNE PER LE QUALI SI SAREBBE DOVUTO RICHIEDERE LICENZA, CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE. INFINE HA DICHIARATO CHE RELATIVAMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI AL QUADRO B NON SONO STATI ADOTTATI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI CONTEMPLATI DALL'ARTICOLO 41 DELLA CITATA LEGGE. LA PARTE VENDITRICE HA INOLTRE DICHIARATO CHE QUANTO IN OGGETTO PERVENNE ALLA SOCIETA' TORCITURA CARLO PESSINA S.R.L. CON SEDE IN MILANO PER ACQUISTO, IN MAGGIORE CONSISTENZA, DALLA SIGNORA POLINESIO WANDA, NATA A MONTECARLO IL 26 GIUGNO 1913, CON ATTO IN DATA 24 MARZO 1977, REPERTORIO N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE, NOTAIO IN LECCO, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 20 APRILE 1977 AI NN.2529/2301, ATTO AL QUALE LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI NELLO STESSO CONTENUTI E RICHIAMATI CHE SI INTENDONO COME QUI LETTERALMENTE TRASCritti E RIPORTATI, DEI QUALI LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA PIENAMENTE EDOTTA. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE DI CUI ALLA LEGGE 29 GIUGNO 1939 N. 1497 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE DELLE OSSERVAZIONI ACCETTATE DAL COMUNE DI OGGIONO, COME DA DELIBERA DEL 13 DICEMBRE 2005, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'OBBLIGO DI MANTENIMENTO DELLA FACCIATA ESISTENTE DELLA PORZIONE DI EDIFICIO SU VIA BAGNOLO. SERVITU' LE PARTI SI SONO DICHIARATE ALTRESI' EDOTTE DI TUTTI I PATTI RELATIVI ALLE SERVITU', ATTIVE E PASSIVE, ESISTENTI. IN PARTICOLARE SI

SONO DICHIARATE EDOTTE DI QUELLE COSTITUITE DALLA SIGNORA POLINESIO WANDA, ORIGINARIA PROPRIETARIA DELL'OPIFICIO OGGETTO DEL CONTRATTO (CON ATTO IN DATA 24 DICEMBRE 1970, N. 69331/9776 DI REPERTORIO DOTTOR FAUSTO DONEGANA, NOTAIO IN OGGIONO, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 13 GENNAIO 1971, AI NUMERI 274/262) A FAVORE E CARICO DELLE PROPRIETA' RIMASTE A PARTEVENDITRICE (TRA LE QUALI L'OPIFICIO) E DELLE PROPRIETA' TRASFERITE AI SIGNORI ANGHILERI ANTONIO, NATO A LECCO IL 30 GIUGNO 1923, E ANGHILERI GIOVANNI, NATO A LECCO IL GIORNO 1 MAGGIO 1937, (CASA ALTA DI FRONTE ALL'OPIFICIO), PATTI CHE SI RIPORTANO: "L'OPIFICIO A PARTE DEL MAPPALÉ 1670 E LA CASA ALTA ACQUISTATA, CHE SI FRONTEGGIANO VERSO LA STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA, MANTERRANNO IMMUTATI I DIRITTI DI LUCE,VEDUTA FINESTRE E SPORTI NELLO STATO DI DIRITTO E DI FATTO: TALE DIRITTO AVRA' PURE LA CASA ALTA IN ACQUISTO VERSO IL CORTILE INTERNO RIMASTO ALLA VENDITRICE: L'ACQUIRENTE INVECE NON AVRA' PIU' DIRITTO DIACCEDERE AL CORTILE INTERNO CITATO." LE PARTI SI SONO DICHIARATE ALTRESI' EDOTTE CHE NEL CITATO ATTO DI PROVENIENZA ALLA SOCIETA' TORSETA S.R.L. (24 MARZO 1977, REP. N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE) LA SOCIETA' TORSETA S.R.L. MEDESIMASI DICHIARAVA EDOTTA DI TUTTE LE SERVITU' SOPRA CITATE, IN PARTICOLARE"EDOTTA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI, SERVITU', PATTI E CONDIZIONI PORTATIDALL'ATTO DI COMPRAVENDITA 24 DICEMBRE 1970 N.69331/9776 DI REP. A ROGITO DR. FAUSTO DONEGANA, REGISTRATO A OGGIONO IL 30 DICEMBRE 1970 AL N. 433 VOL.70 E TRASCritto A LECCO IL 13 GENNAIO 1971 AI N.274- 262". LE PARTI SI SONO DICHIARATE, DA ULTIMO, EDOTTE CHE LA SOCIETA' DI REPERTORIO, A ROGITO DOTTOR MELCHIORRE SOAVE, NOTAIO IN LECCO, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 20 FEBBRAIO 1979, AI NUMERI 8743/7148) HA VENDUTO

DI ANTICA COSTRUZIONE E, PIU' PRECISAMENTE, LA PARTE DI CUI ALLA SCHEDA N. 375153 SERIE E, PRESENTATA ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI COMO INDATA 16 DICEMBRE 1978 E REGISTRATA AL N. 126/2, E DENUNZIA DI VARIAZIONE MOD.97 N. 126 REGISTRATA IN PARI DATA; CHE QUANTO VENDUTO AL SIGNOR ANGHILERI GIACOMO CONFINA IN PARTE CON LA PROPRIETA' OGGETTODEL CONTRATTO; CHE IN TALE ATTO DI VENDITA, OLTRE AD ESSERE ESPRESSAMENTE RICHIAMATO IL CITATO ATTO DI PROVENIENZA ALLA SOCIETA' TORSETA S.R.L. (24 MARZO 1977, REP. N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE)"ATTO AL QUALE SI E' FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ANCHE PER QUANTORIGUARDA PATTI E CONDIZIONI", SI PREVEDEVA ALTRESI' AL PUNTO 6 QUANTOSEGUE: "CONSENTE ALTRESI', A TITOLO DI SERVITU', OGNI RISTRUTTURAZIONECON MODIFICHE DI APERTURE E FINESTRE SUL PROSPETTO CHE GUARDA SUL VICOLO PRIVATO COSI' DA MIGLIORARE GLI AMBIENTI DI LAVORO". A TAL PROPOSITO LA PARTE VENDITRICE, TORSETA S.R.L., SI E' OBBLIGATA, ENTRO IL TERMINE DEL 29 FEBBRAIO 2008, A FAR OTTENERE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CALA BAGNOLO S.R.L., UNA SCRITTURA CON LA QUALE IPROPRIETARI CONFINANTI DEL PROSPETTO OVEST LUNGO LA STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO APPROVINO EVENTUALI MODIFICHE DI APERTURE DI LUCI E VEDUTE E FINESTRE INDIPENDENTEMENTE DALLA DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED INDIPENDENTEMENTE DAL MIGLIORAMENTO DI "AMBIENTI DI LAVORO". PATTUZIONI ULTERIORI LE PARTI HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DEGLI EVENTUALI ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DA PIANI DI CARATTERIZZAZIONE O BONIFICADELL'AREA OGGETTO DEL CONTRATTO. ALL'UOPO LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A SOSTENERE GLI ONERI RELATIVI ALLA BONIFICA, OVE QUESTA VENISSE RICHIESTA DALLE COMPETENTI AUTORITA', TENENDO INDENNE LA PARTE ACQUIRENTE, FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E PER IL PERIODO DI DUE ANNI DALLA DATA DEL TITOLO. LA PARTE VENDITRICE, IN RELAZIONE ALLA PRIVATA SCRITTURA DEL 15NOVEMBRE 2007 CON IL SIGNOR REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO IN DATA 5 DICEMBRE 2007, AI NUMERI 7870, SERIE 3, CON LA QUALE SI CONVENIVA CHE IL SIGNOR SI IMPEGNAVA A TRASFERIRE LA PROPRIA ATTIVITA', IVI COMPRESI I BENI MOBILI ED

IMMOBILI, A COMPLETA CURA E SPESE DELLA SOCIETA' TORSETA S.R.L., DALL'ATTUALE LOCALIZZAZIONE (LOCALITA' BAGNOLO, MAPPALE 2918) "NELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE POSTA AL MAPPALE 670, PREVIO ACCORDO E CONCESSIONE RILASCIATAGLI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SUBORDINATA ALLA CONCESSIONE PER L'UTILIZZO DELLO SPAZIO PUBBLICO AL MAPPALE 670, CHE VERRA' STIPULATA TRA "IL CHIOSCO" E RILASCIATO PREVENTIVO FAVOREVOLE PARERE AMBIENTALE PER LA NUOVA LOCALIZZAZIONE DEL CHIOSCO MEDESIMO, COME SIEVINCE DA LETTERA DEL 18 DICEMBRE 2007, PROT. N. 20345 - 06.03/7, SOTTOSCRITTA DAL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA DEL COMUNE DI OGGIONO, ING. ANDREA FERRIGATO, CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "G". LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO ALTRESI' CHE IN DATA 18 DICEMBRE 2007 LA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI OGGIONO HA ADOTTATO LA DELIBERA N. 226 AVENTE AD OGGETTO "APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE E DI TEMPORANEA INSTALLAZIONE DI UN CHIOSCO PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE", COME RISULTA DA ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI OGGIONO IN DATA 18 DICEMBRE 2007, PROT. N. 20362/SC/IT, CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "H". LA PARTE VENDITRICE TORSETA S.R.L. SI E' OBBLIGATA A FARE IN MODO CHE, ENTRO LA DATA DEL 31 LUGLIO 2008 L'AREA SU CUI ALLA DATA DEL TITOLO SI TROVA LA CITATA STRUTTURA A CHIOSCO SI LIBERA DALLA DETTA STRUTTURA A CHIOSCO. NEL CASO IN CUI TALE STRUTTURA A CHIOSCO NON VENGA SPOSTATA AL DI FUORI DEL MAPPALE 2919 (O GIA' 2919) SUL MAPPALE 670 (O GIA' 670) O COMUNQUE NON VENGA SPOSTATA AD UNA DISTANZA NON INFERIORE AD 80 METRI DAL PERIMETRO DELLA PROPRIETA' OGGETTO DEL CONTRATTO, LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A PAGARE ALLA PARTE ACQUIRENTE CALA BAGNOLOS.R.L. UNA PENALE PARI AD EURO 195.000,00 (CENTONOVANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO). IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 24/03/1977)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 24/03/1977 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 24/03/1977 a firma di MELCHIORRE SOAVE ai nn. 8525/1678 di repertorio, registrato il 28/03/1977 a LECCO ai nn. 673 VOL 219, trascritto il 20/04/1977 a LRCCP ai nn. 2529/2301

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

NEL 2009 E' STATA PRESENTATA LA DIA PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE CHE HA ANCHE PREVISTO LA DEMIOLIZIONE DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO, PERTANTO TUTTE LE PRATICHE PRECEDENTI NON RISULTANO PIU' PERTINENTI L'EDIFICIO IN RISTRUTTURAZIONE RIMASTO

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **7/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI UNA FINESTRA E DI UNA PARETE INTERNA, presentata il 06/02/1987 con il n. 1344 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **1/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA CANCELLO INGRESSO E PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLICCANI, presentata il 02/01/1990 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 08/03/1990

CONCESSIONE EDILIZIA N. **22/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIFACIMENTO TETTO E TINTEGGIATURA FACCIATA, presentata il 05/02/1997 con il n. 2197 di protocollo, rilasciata il 02/07/1997 con il n. 11385 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **23/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ESECUZIONE VANO INTERRATO, presentata il 05/02/1997 con il n. 2198 di protocollo, rilasciata il 24/07/1997 con il n. 12523 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **92/1998** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA - RINNOVO CE 23/97, rilasciata il 28/01/2020 con il n. 1247 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **145/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIFACIMENTO TETTO E COMPLETAMENTO INTONACO, rilasciata il 21/11/1999 con il n. 1963 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **18/07** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI.

PROT. 8959 DEL 26/05/2009 RICHIESTA DI ARCHIAZIONE DA PARTE DI CALDIROLA GIOVANNA CALA BAGNOLO SRL

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **63/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, presentata il 26/05/2009 con il n. 8959 di protocollo.

AP 03/07 PROT 18774 DEL 21.11.2007 E AP 03/07 VAR PROT 1426 DEL 19.05.2009

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS). Norme tecniche di attuazione ed indici: 15.1. Il tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) identifica i nuclei di antica formazione, individuati e disciplinati in coerenza con i contenuti di cui all'art. 25 del Piano paesistico regionale, comprendente il nucleo storico centrale del Comune di Oggiono e i nuclei storici minori e di carattere isolato rinvenibili al 1888, debitamente rappresentati all'interno delle apposite tavole (PR07a –centro storico principale e PR07b – nuclei minori) che indicano per ogni singolo manufatto edilizio le modalità d'intervento ammesse, in funzione della categoria assegnata a ciascun edificio in base a quelle di seguito definite: Categoria di edificio EVA Edifici di valore ambientale Sono gli edifici di valore storico-culturale che non presentano vincolo diretto (ex 1089) o interesse culturale (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi), ma che tuttavia conservano l'impianto e i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto antico, meritevoli di conservazione. Rientrano in tale categoria anche gli immobili di proprietà privata di segnalato interesse culturale (Sirbec) che solo a seguito della procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e smi sono esclusi dall'applicazione della disciplina di cui alla Parte II del D.Lgs. stesso. Descrizione Modalità di intervento ammesse Fino a Ristrutturazione conservativa DESTINAZIONI D'USO Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso hanno valore prescrittivo, e sono integrate dalle precisazioni di cui ai successivi comma 4 bis e 4 ter, la tabella di pag 12 delle norme di attuazione del PGT stabilisce che 1) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare è Gf 1. RESIDENZIALE (Abitazioni residenziali spazi adibiti ad abitazione (alloggi), comprensivi degli spazi accessori e relative pertinenze, gli spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali e le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nonché le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.), secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.) 2) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento sono Gf 2.2. MANIFATTURA 4.0 Manifattura 4.0 (attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) Gf 2.2 Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, sono compatibili, ai fini urbanistici, con tutte le destinazioni d'uso, a condizione che: a) lo svolgimento dell'attività sia compatibile con le funzioni esistenti ed insediate sotto il profilo della sicurezza, della salubrità, delle emissioni sonore ed ambientali, dell'igiene e del decoro; b) non svolgano attività di stoccaggio nei cortili e aree

esterne Gf 3.4. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA, (attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica) non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio e in generale di turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3. Gf 3.5.R COMPLEMENTARE ALLA RESIDENZA Gf 3.7. IMPIANTI SPORTIVI (Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa), non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di impianti sportivi se individuabili come impianti sportivi ai sensi del D.M. 18.03.1996 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore. Gf 3.10. LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SVAGO Le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) potranno insediarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONO VIA BAGNOLO 15, FRAZIONE BAGNOLO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a OGGIONO VIA BAGNOLO 15, frazione BAGNOLO, della superficie commerciale di **3.144,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN AREA NEL CENTRO STORICO DI BAGNOLO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE,

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE MC 9.130, LO STATO DI FATTO E' DI MC 9.307. IL VOLUME E' RIPARTITO IN 2 CORPI DI FABBRICA. UNA PARTE DEI CORPI DI FABBRICA RISULTANO DEMOLITI.

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO CON N. 27 AUTORIMESSE E N. 19 APPARTAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 1, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(22/07/2022)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.600,00

LISTINO FIMAA - RESIDENZA (22/07/2022)

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 2.700,00

LISTINA FIMAA - BOX (22/07/2022)

Valore minimo: 16.000,00

Valore massimo: 20.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI E' PROCEDUTO A INDIVIDUARE IL VALORE MEDIO DI VENDITA DI APPARTAMENTI NUOVI NELLA'AREA INTERVISTANDO UN TECNICO DEL SETTORE, CONSULTANDO IL LISTINO FIMAA . SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL MASSIMO VALORE DI VENDITA IN QUANTO I NUOVI EDIFICI DEVONO RISPONDERE A CRITERI ECOLOGICI E ENERGETICI ESTREMAMENTE ELEVATI FIN QUASI A ENERGIA ZERO E IL CONTESTO PAESAGGISTICO E' DISICURO PREGIO PER INTERVENTI RESIDENZIALI O ANCHE PER INTERVENTI TURISTICO-RICETTIVI. AL VALORE COSI' OTTENUTO SI DETRAE IL VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CALCOLATO UTILIZZANDO I DATI CRESME (Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale Cresme è il principale soggetto in Italia in grado di aggregare e mettere in contatto i principali attori dell'industria delle costruzioni, un'eccezionale rete tecnica d'élite che oggi rappresenta associazioni imprenditoriali, istituti finanziari, professionisti, enti e amministrazioni pubbliche, singole imprese, e costituisce il punto di riferimento per tutta l'attività di ricerca e di analisi dell'istituto). I DATI DEL CRESME INDICANO UN COSTO DI COSTRUZIONE AL €/MQ 1.631,09 PER UNA SUPERFICIE PARAMETRATA PARI A MQ 4.413,42

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.144,73 x 2.700,00 = **8.490.760,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTO DI COSTUZIONE	-7.198.708,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.292.051,48**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.292.051,48**

## 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 OGGIONO, agenzie: LECCO, osservatori del mercato immobiliare LECCO, ed inoltre: CRESME <http://www.cresme.it/>

## 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	terreno residenziale	3.144,73	0,00	1.292.051,48	1.292.051,48
				<b>1.292.051,48 €</b>	<b>1.292.051,48 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.292.051,48**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 64.602,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 2.448,91**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.225.000,00**

data 26/07/2023

il tecnico incaricato  
Alessandra Valsecchi