



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:  
Avv. Paola POZZI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Arch. Barbara DELL'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N  
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9  
telefono: 03411960085  
email: archbarbaradelloro@gmail.com  
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento e deposito a OLGINATE via Alessandro Manzoni 28, della superficie commerciale di **74,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato di due piani (primo e secondo) con accesso dal civico 28 della via Manzoni attraverso cortile comune, posto nel nucleo storico a ridosso della sponda del fiume. I piani sono collegati da scala esterna, comune ad altre unità.

Piano 1 (sub 703) composto da due locali e balcone (H270)

Piano 2 (sub 704) con unico locale (Hmedia 270 indicato in scheda catastale ma non verificato in quanto il locale non era accessibile)

I due piani sono collegati solo dalla scala esterna comune.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 283 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 28, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 13/06/2017 prot LC0036699 (7945/2017) per bonifica identificativo catastale  
Erroneamente indicato come P2 invece che P1
- foglio 3 particella 283 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 95,49 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 28, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 13/06/2017 prot LC0036700 (7946/2017) per bonifica identificativo catastale  
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, vano scala comune, affaccio su cortile, mapp.li 292 - 295 - 296

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,40 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>€. 22.220,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.887,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 14/11/2023

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

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/12/2004 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 247213/14362 di repertorio, iscritta il 17/12/2004 a Lecco ai nn. 20691/4132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 181.500,00.

Importo capitale: € 121.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/03/2012 a firma di Tribunale di Sondrio (sez. Morbegno) ai nn. 50/2012 di repertorio, iscritta il 24/12/2012 a Lecco ai nn. 17076/2285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.883,49.

La formalità è riferita solamente a u.i. Fg 8 mapp 283 sub 703

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

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1472 di repertorio, trascritta il 25/07/2023 a Lecco ai nn. 11596/8822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un Condominio ma l'immobile è comunque parte di una corte comune a terzi.  
Per quanto riguarda i patti e le servitù sulle parti comuni, in particolare sulla scala di accesso, si rimanda all'atto di compravendita del 10/10/1995 citato al Capitolo 6.2

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2004), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 247212/14361 di repertorio, registrato il 14/12/2004 a Cantù ai nn. 4001 serie 1T, trascritto il 17/12/2004 a Lecco ai nn. 20690/13248.

Viene citato anche un "*annesso appezzamento di terreno di pertinenza, edificato su area riportata alla particella 283*" che, di fatto, non risulta da precedenti provenienze. Compreso nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, [...] fatta espressa avvertenza che la scala (con relative rampe) che si diparte dal piano terra in angolo di nord-est del locale deposito al mapp 283/1 (oggi sub 706) [...] e che prosegue, raggiungendo il piano primo per poi pervenire al piano secondo, resta ad ogni effetto [...] in servizio all'unità al mapp 283/3 (oggi sub 703-704-705) peraltro gravata dal corrispondente diritto di servitù di passo pedonale a favore dell'unità al mapp 283/2 (e ciò a prescindere dalla identificazione catastale di detta scala, con relative rampe, sulle planimetrie afferenti le tre unità immobiliari)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atti precedenti al ventennio (fino al 10/10/1995)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1995 fino al 01/02/1999), con atto stipulato il 10/10/1995 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 103984/18163 di repertorio, trascritto il 30/10/1995 a Lecco ai nn. 11154/7586.

Il titolo è riferito solamente a punto C (u.i. Fg 8 mapp 283 sub 3 - oggi parte sub 703 e 704).

Compreso nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, [...] fatta espressa avvertenza che la scala (con relative rampe) che si diparte dal piano terra in angolo di nord-est del locale deposito al mapp 283/1 (oggi sub 706) [...] e che prosegue, raggiungendo il piano primo per poi pervenire al piano secondo, resta ad ogni effetto [...] in servizio all'unità al mapp 283/3 (oggi sub 703-704-705) peraltro gravata dal corrispondente diritto di servitù di passo pedonale a favore dell'unità al mapp 283/2 (e ciò a prescindere dalla identificazione catastale di detta scala, con relative rampe, sulle planimetrie afferenti le tre unità immobiliari)

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

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/02/1999 fino al 09/04/2004), con atto stipulato il 22/02/1999 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 99/251 di repertorio, trascritto il 31/01/2001 a Lecco ai nn. 1463/1102.

Usufrutto di SCALZI Gaetano (C.F. SCL GTN 21A19 F157D) non registrato la cessazione

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2004 fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 09/04/2004 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 232260/13610 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a Lecco ai nn. 6345/4225.

Compreso nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, [...] fatta espressa avvertenza che la scala (con relative rampe) che si diparte dal piano terra in angolo di nord-est del locale deposito al mapp 283/1 (oggi sub 706) [...] e che prosegue, raggiungendo il piano primo per poi pervenire al piano secondo, resta ad ogni effetto [...] in servizio all'unità al mapp 283/3 (oggi sub 703-704-705) peraltro gravata dal corrispondente diritto di servitù di passo pedonale a favore dell'unità al mapp 283/2 (e ciò a prescindere dalla identificazione catastale di detta scala, con relative rampe, sulle planimetrie afferenti le tre unità immobiliari)

Con atto del 21/09/2004 a firma notaio Francesco Ruta, rep nn 241969/14091, trascritto il 12/10/2004 a Lecco ai nn 16095/10469, la società ha trasferito la sede sociale da Milano a Barzio (LC)

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

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche all'unità immobiliare che richiedessero provvedimenti autorizzativi

Nell'atto di compravendita del 10/10/1995 (trascritta in data 30/10/1995 a Lecco nn 11154/7586), con il quale vengono vendute tutte le unità immobiliari del mapp 283 (sub 1, 2 e 3) viene citata una istanza di sanatoria presentata in Comune di Olginate in data 31/03/1995. Tale pratica riguarda il solo piano terra (parte del sub 2) e non le unità oggetto di questa relazione.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 16 del 11/05/2021 - BURL n 34 del 25/28/2021 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Area R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 16 - NTA.

L'immobile ricade nel perimetro del PTC Parco Adda Nord (Nuclei di Antica Formazione) art 23 delle NTA PTC

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del piano del sub 703 (P2 invece che P1)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- istanza di rettifica: €100,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OLGINATE VIA ALESSANDRO MANZONI 28

## APPARTAMENTO E DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e deposito** a OLGINATE via Alessandro Manzoni 28, della superficie commerciale di **74,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato di due piani (primo e secondo) con accesso dal civico 28 della via Manzoni attraverso cortile comune, posto nel nucleo storico a ridosso della sponda del fiume. I piani sono collegati da scala esterna, comune ad altre unità.

Piano 1 (sub 703) composto da due locali e balcone (H270)

Piano 2 (sub 704) con unico locale (Hmedia 270 indicato in scheda catastale ma non verificato in quanto il locale non era accessibile)

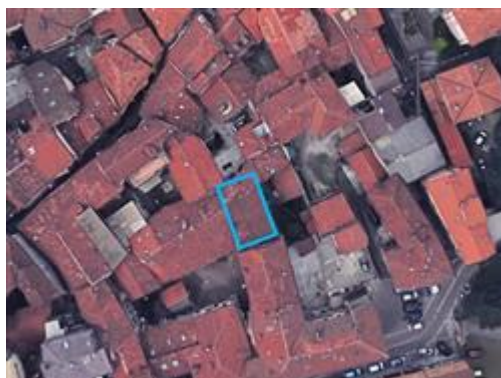
I due piani sono collegati solo dalla scala esterna comune.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 283 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 28, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 13/06/2017 prot LC0036699 (7945/2017) per bonifica identificativo catastale  
Erroneamente indicato come P2 invece che P1
- foglio 3 particella 283 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 95,49 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 28, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 13/06/2017 prot LC0036700 (7946/2017) per bonifica identificativo catastale  
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, vano scala comune, affaccio su cortile, mapp.li 292 - 295 - 296

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



accesso alla corte dal civico 28

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

molto scarso

luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in pessime condizione di manutenzione, senza impianti e parzialmente senza infissi. Dalla copertura sono probabilmente presenti infiltrazione e i solai interni in legno saranno da verificare per l'effettiva capacità di carico sostenibile.

Le finiture sono vetuste e in pessime condizioni.

L'immobile, nello stato attuale, non è abitabile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietrame	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in non rilevabile perchè coperta con pannelli di legno in pessime condizioni	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in pannelli di legno sotto travetti parzialmente sfondati	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente (dove presente) realizzati in legno con vetro singolo (dove presente)	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane (dove presenti) realizzate in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante battente realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> due ante battente realizzato in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

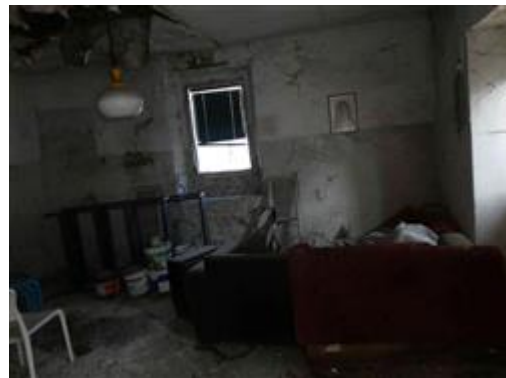
Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura pietra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. presenza di infiltrazioni (tra P1 e P2). Andrà verificata la calpestabilità dell'impalcato	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> ASSENTE	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> ASSENTE	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> cavi esterni , la tensione è di 220V	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





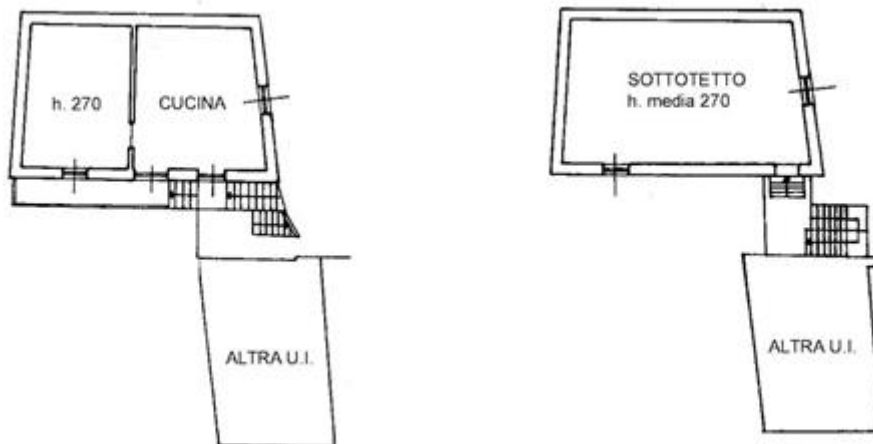
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione P1 - sub 703	52,00	x	100 %	=	52,00
balcone P1 - sub 703	6,40	x	25 %	=	1,60
sottotetto P2 - sub 704	52,00	x	40 %	=	20,80
<b>Totale:</b>	<b>110,40</b>				<b>74,40</b>





piano primo - sub 703

piano secondo - sub 704

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

> 30 anni = 700 / 900 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia = 874 / 958 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni di tipo economico = 850 / 1.150 €/mq

L'immobile è in pessime condizioni e senza i requisiti per essere abitabile

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,40 x 300,00 = **22.320,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.320,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olginate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

## 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 e deposito	74,40	0,00	22.320,00	22.320,00
				<b>22.320,00 €</b>	<b>22.320,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.220,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.333,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.887,00**

data 29/12/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Barbara DELL'ORO