

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2015

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGINATE via Barozzi 21, della superficie commerciale di **70,22** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento oggetto di recente ristrutturazione interna in fabbricato di tipo condominiale al piano secondo, esternamente fatiscente; è costituito da un locale ingresso (foto 01.01/02) dal quale si accede nel grande locale cucina-soggiorno (foto 02.01/02), nel locale camera (foto 03.01/02) ed in un locale cieco definito di sgombero (foto 04.01/02/03). Per dare luce allo stesso sono state create due luci su divisioni interne dell' u.i.. Dalla cucina si accede direttamente al piccolo servizio igienico (foto 02.05/06). Il locale cucina è inoltre provvisto di un piccolo balcone a sbalzo (foto 02.09). La proprietà è costituita anche da un locale ripostiglio sottoscala, con altezza variabile, posto al piano terra del fabbricato (inserito nella scheda catastale, foto 05.01/02) a cui si accede dalla corte interna attraverso una porta in alluminio e vetro di accesso comune al vano scala B (foto 10.02/04) e dal pianerottolo di ingresso di quest'ultimo attraverso una porta in legno. Accessi alla proprietà : Il fabbricato si trova ad Olginate in via Barozzi n. 21 (foto 10.01.18). L'accesso carrabile all'area avviene dalla via Martiri della Libertà (fronte fiume Adda) oppure attraverso la via Barozzi (perpendicolare alla via Martiri) in una corte comune con posto auto privato assegnato (foto 10.01.12). L'accesso pedonale alla unità immobiliare in oggetto avviene attraverso un grande portone in legno (foto 10.01.04 /05) che prospetta su una corte comune dalla quale attraverso un vano scala interno (scala B - foto 10.02.04) si giunge all' unità in oggetto. Recinzioni: muro in c.a. con soprastante rete metallica plastificata e piantane in ferro (foto 10.01.16 / 18). Esiste cancello di accesso carraio in ferro ad elementi verticali, con apertura a battente manuale, mal conservato (foto 10.01.18). Sul lato ovest la recinzione è costituita da muretto in c.a. con soprastante recinzione in ferro con elementi verticali a disegno semplice. Sul lato nord-ovest esiste cancello carraio attualmente chiuso che prospetta su parcheggio comunale, quindi funge da recinzione all'intero condominio (foto 10.01.10 / 11). Esposizione : sud / sud-ovest. Coerenze: lato nord: disimpegno condominiale / altra unità abitativa; lato sud: libero su corte comune ; lato est: altra unità abitativa ed in parte libero su corte comune;lato ovest: su altra unità abitativa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 200 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana olg, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Barozzi 21 - Olginate , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE IN MORTE DIBELLA BASILIA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Data della valutazione:

04/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 14/10/2013 a CCRRII LECCO ai nn. 11541/1736, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DA TRIBUNALE DI LECCO IN DATA 30/09/2013 REG. N. 1529/2013 .

Importo ipoteca: 39.100,00.

Importo capitale: 33.100,81.

GRAVA SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1 IN V. CANTU' 53 OLGINATE ; GRAVA SULLA QUOTA DI 1/6 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARISI BENEDETTO SUI BENI DI CUI AL LOTTO 3 E SUCCESSIVI IN VIA BAROZZI 21 OLGINATE.

ipoteca **legale**, registrata il 21/07/2015 a CC.RR.II. LECCO ai nn. 8379/1243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 153.388,60.

Importo capitale: 76.694,30.

GRAVA SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 (IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI) DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARISI BENEDETTO SUI BENI DI CUI AL LOTTO 1 V. CANTU' 53 OLGINATE ; GRAVA SULLA QUOTA DI 1/6 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARISI BENEDETTO SUI BENI DI CUI AL LOTTO 3 E SUCCESSIVI IN VIA BAROZZI 21 OLGINATE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/04/2015 a firma di CCRRII LECCO ai nn. 4037/559 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LECCO DEL 20/01/2015 REP. 149.

Importo ipoteca: 207000,00.

Importo capitale: 200000,00.

GRAVA SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL LOTTO 2 IN V. SPLUGA 56/ C OLGINATE ; GRAVA SULLA QUOTA DI 1/6 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARISI BENEDETTO SUI BENI DI CUI AL LOTTO 3 E SUCCESSIVI IN VIA BAROZZI 21 OLGINATE.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/08/2015 a CCRRII - LECCO ai nn. 10002/7055, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

GRAVA SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1 IN V. CANTU' 53 OLGINATE ; GRAVA SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL LOTTO 2 IN V. SPLUGA 56/ C OLGINATE ; GRAVA SULLA QUOTA DI 1/6 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARISI BENEDETTO SUI BENI DI CUI AL LOTTO 3 E SUCCESSIVI IN VIA BAROZZI 21 OLGINATE.

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 166,00

Ulteriori avvertenze:

L'amministrazione condominiale, per tutte le U.I. pignorate in via Barozzi n. 21 Olginate, ha comunicato ad oggi un importo complessivo di spesa condominiale non pagato pari a 4.500 (senza indicazione delle quote millesimali di competenza ovvero del relativo riparto). L'importo di spesa, provvisoriamente attribuito alla U.I. in oggetto è di euro 1000 / 6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA (dal 24/10/2011), trascritto il 09/11/2012 a LECCO ai nn. 14846/11306, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA (dal 24/10/2011), trascritto il 09/11/2012 a LECCO ai nn. 14846/11306, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA (dal 21/10/2016), con atto stipulato il 24/10/2011, trascritto il 09/11/2012 a LECCO ai nn. 14846/11306, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BASILIA DI BELLA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 18/12/1991, trascritto il 16/01/1992 a LECCO ai nn. 1213/1044, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/12/1991 fino al 24/10/2011), trascritto il 16/01/1992 a LECCO ai nn. 1213/1044, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **17/57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO FABBRICATO AL MAPPALE 200/6, rilasciata il 30/08/1957.

Quanto alla costruzione iniziale del fabbricato, nella pratica comunale non risultano contenuti relativi documenti. Le concessioni successive presenti nel fascicolo sono : 1) nulla osta esecuzione opere edilizie per sopralzo di un fabbricato al mapp. 200/6 rilasciato il 30/08/1957 pratica n. 17; 2) licenza edilizia per sopralzo di un piano casa civile abitazione al mappale 200/b in data 13/11/1963 n. 54.

LICENZA EDILIZIA N. **54/1963**, per lavori di SOPRALZO DI UN PIANO CASA DI CIVILE ABITAZIONE AL MAPPALE 200/b, rilasciata il 13/11/1963

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **307/c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ALLE U.I. , rilasciata il 14/11/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato in forza di delibera n. 80 del 2/12/2009 , l'immobile ricade in zona R1 - CENTRI E NUCLEI STORICI . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi allegato estratto NTA . Modificato con le seguenti varianti parziali : n. 1 approvata dal CC con delibera n. 57 del 24/10/2011 n.2 approvata dal CC con delibera n. 35 del 16/10/2014

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di due luci nel locale di sgombero su divisioni interne. Chiusura nel locale ingresso di luce su vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per formazione di due luci interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria per formazione di due luci interne. : €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) la scheda catastale, ancora intesta alla precedente proprietaria sig. Brizzolari Maria Teresa. b) formazione di due luci nel locale di sgombero su divisioni interne. Chiusura nel locale ingresso di luce su vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale palimetrica e nominativa

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione scheda catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'atto di provenienza in data 18/12/1991 si cita sub. 32 con la definizione di << appartamento al piano secondo composto da un locale e servizi con annesso vano ripostiglio al piano terra >>. Tale descrizione non corrisponde alla situazione reale rappresentata da due locali con locale di sgombero con servizio igienico e locale ripostiglio al piano

terra.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OLGINATE VIA BAROZZI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE via Barozzi 21, della superficie commerciale di **70,22** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento oggetto di recente ristrutturazione interna in fabbricato di tipo condominiale al piano secondo, esternamente fatiscente; è costituito da un locale ingresso (foto 01.01/02) dal quale si accede nel grande locale cucina-soggiorno (foto 02.01/02), nel locale camera (foto 03.01/02) ed in un locale cieco definito di sgombero (foto 04.01/02/03). Per dare luce allo stesso sono state create due luci su divisioni interne dell' u.i.. Dalla cucina si accede direttamente al piccolo servizio igienico (foto 02.05/06). Il locale cucina è inoltre provvisto di un piccolo balcone a sbalzo (foto 02.09). La proprietà è costituita anche da un locale ripostiglio sottoscala, con altezza variabile, posto al piano terra del fabbricato (inserito nella scheda catastale, foto 05.01/02) a cui si accede dalla corte interna attraverso una porta in alluminio e vetro di accesso comune al vano scala B (foto 10.02/04) e dal pianerottolo di ingresso di quest'ultimo attraverso una porta in legno. Accessi alla proprietà : Il fabbricato si trova ad Olginate in via Barozzi n. 21 (foto 10.01.18). L'accesso carrabile all'area avviene dalla via Martiri della Libertà (fronte fiume Adda) oppure attraverso la via Barozzi (perpendicolare alla via Martiri) in una corte comune con posto auto privato assegnato (foto 10.01.12). L'accesso pedonale alla unità immobiliare in oggetto avviene attraverso un grande portone in legno (foto 10.01.04 /05) che prospetta su una corte comune dalla quale attraverso un vano scala interno (scala B - foto 10.02.04) si giunge all' unità in oggetto. Recinzioni: muro in c.a. con soprastante rete metallica plastificata e piantane in ferro (foto 10.01.16 / 18). Esiste cancello di accesso carraio in ferro ad elementi verticali, con apertura a battente manuale, mal conservato (foto 10.01.18). Sul lato ovest la recinzione è costituita da muretto in c.a. con soprastante recinzione in ferro con elementi verticali a disegno semplice. Sul lato nord-ovest esiste cancello carraio attualmente chiuso che prospetta su parcheggio comunale, quindi funge da recinzione all'intero condominio (foto 10.01.10 / 11). Esposizione : sud / sud-ovest. Coerenze: lato nord: disimpegno condominiale / altra unità abitativa; lato sud: libero su corte comune ; lato est: altra unità abitativa ed in parte libero su corte comune;lato ovest: su altra unità abitativa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 200 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana olg, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Barozzi 21 - Olginate , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE IN MORTE DIBELLA BASILIA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parti comuni : accesso al fabbricato attraverso un grande portone a doghe di legno con celino a volta nel quale è ricavata una porta per il passaggio pedonale (foto 10.01.04/05). Dalla corte condominiale

si giunge al piano secondo attraverso un vano scala con porta in alluminio e vetro e scala con struttura in cemento armato rivestita con lastre di pietra levigata con parapetto in ferro verniciato con lavorazione a decoro (foto 10.02.01). Disimpegno comune di accesso alle singole unità immobiliari con pavimentazione in piastrelle di granigliato marmoreo. Facciate in parte intonacate al civile con diverse zone scrostate dovute allo sbriciolamento dell'intonaco. Pluviali vetusti in PVC e canali di gronda in calcestruzzo a completamento della copertura. Parapetti dei balconi in profilato di ferro verticale a disegno semplice color verde scuro. Davanzali e soglie in pietra naturale (foto 10.01.15). Copertura piana con sola posa di guaina impermeabilizzante. Struttura portante in cemento armato e solette in latero-cemento. **Finiture interne** (livello medio). **Pavimenti e pareti**: L'unità è provvista di pavimentazione in piastrelle di ceramica lucida tipo corrente, sia nei locali a giorno che notte (foto 01.01), le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore sia nell'ingresso che nei locali cucina e camera (foto 01.02 e foto 02.03). Servizio igienico con pavimento e rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica di colore chiaro (foto 02.05). Balcone con pavimentazione in piastrelle di gres per esterni (foto 02.09). Al piano terra locale ripostiglio ad uso esclusivo ricavato nel sottoscala condominiale con pavimento in battuto di cemento e pareti finite al rustico (foto 05.02). **Infissi**: portoncino di tipo blindato semplice; serramenti in alluminio laccato bianco provvisti di vetrocamera, tapparelle avvolgibili in alluminio di colore verde scuro, porta interna del servizio igienico e della cucina-soggiorno in legno tamburato (foto 02.03), porta interna della camera in legno tamburato laccata chiara e vetro (anni '50, foto 03.03), porta interna del locale di sgombero in legno tamburato laccata chiara (anni '50, foto 04.03). **Impianti**: impianto elettrico sottotraccia; impianto idro-sanitario e termico con elementi radianti in ghisa e con caldaietta murale a gas metano posizionata nel locale cucina-soggiorno (foto 02.04). Sanitari nel bagno di livello medio con apparecchi in ceramica di tipo corrente a pavimento e box doccia fornito di piatto, ma privo di apertura (foto 02.05 e 02.06); Impianto telefonico; collegamento TV; impianto citofonico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	10,45	x	100 %	=	10,45
locale di sgombero	10,41	x	100 %	=	10,41
cucina	19,48	x	100 %	=	19,48
bagno	3,36	x	100 %	=	3,36
camera	22,74	x	100 %	=	22,74
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
ripostiglio sottoscala al P.T.	10,60	x	30 %	=	3,18
Totale:	79,04				70,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,22 x 700,00 = **49.154,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.154,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.192,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica / parametrica tenuto debitamente conto degli attuali valori, criticità e disponibilità del mercato immobiliare della zona ; dello stato di conservazione e di fatto dell'immobile ; dell'ubicazione, accessibilità, caratteristiche dei locali, impianti esistenti, servizi generali; vincoli, limitazioni e quant'altro riscontrato in sede di analisi e valutazione dell' U.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO , ufficio tecnico di COMUNE DI OLGINATE, agenzie: PROVINCIA DI LECCO, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA DI 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	0,22	0,00	49.154,00	8.192,33
				49.154,00 €	8.192,33 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Certificazione energetica	-400,00
400,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

QUOTA PIGNOATA INDIVISIBILE

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:	€. 6.292,33

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 629,23
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolate ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 166,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.497,10

29/10/2016