

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNINO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **47,79** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio ambiente ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 755 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.765 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.764 - mappale 1108 sub.763 - mappale 1108 sub.762.
- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti del 19/04/2006 (n.40365.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 188 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 1172 - mappale 1173 - mappale 1174 - mappale 1175 - torrente Bevera - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.230,00
Data della valutazione:	10/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
Dai debitori e dal loro padre.

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 13/02/2013 a firma di notaio A. Barone ai nn. 77726 - 13873 di repertorio, iscritta il 11/03/2013 a Como ai nn. 6173 - 833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: € 400.000==.

Importo capitale: € 200.000==

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2015 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6517/2015 di repertorio, iscritta il 16/02/2017 a Como ai nn. 611 - 3893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: € 60.000==.

Importo capitale: € 46.050==

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a Como ai nn. 924 - 5768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: € 47.700==.

Importo capitale: € 38.171,49==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/10/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2986 di repertorio, trascritta il 20/12/2016 a Como ai nn. 22209 - 33275, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO.

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1895 di repertorio, trascritta il 04/08/2017 a Como ai nn. 14259 - 21845, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

pignoramento, stipulata il 03/12/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3233/2017 di repertorio, trascritta il 19/02/2018 a Como ai nn. 2829 - 4103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 08/01/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 3441 di repertorio, trascritta il 28/01/2019 a Como ai nn. 2229 - 1534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:

A seguito delle richieste inviate all'Amministratore Condominiale, si è in attesa di conoscere l'entità dei millesimi, delle spese condominiali insolute, di quelle ordinarie ed eventuali vincoli e/o particolari dotazioni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di notaio A.A. Auletta ai nn. 81122 - 29313 di repertorio, registrato il 23/09/2014 a Sondrio ai nn. 4947 serie 1T, trascritto il 24/09/2014 a Como ai nn. 20647 - 14533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 17/02/1993 fino al 02/07/2009), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di notaio C. Varrica ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 06/03/1993 a Como ai nn. 4686 - 3448

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009 fino al 20/09/2014), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio A. Barone ai nn. 72506 di repertorio, registrato il 17/07/2009 a Lecco ai nn. 1809 serie 1T, trascritto il 22/07/2009 a Como ai nn. 20933 - 13083

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **50/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricati esistenti in via per Rogeno su immobile contraddistinto al catasto terreni dai mappali n. 106, 135 e 422 del Comune Amministrativo di Costa Masnaga, censuario di Brenno della Torre., presentata il 29/12/1995 con il n. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 50/95 di protocollo.

Fa parte della presente Concessione Edilizia anche il DECRETO SINDACALE n. 16/98 del 17/04/1998 di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939, n. 1497

Concessione Edilizia N. **63/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria riguardanti la via per Rogeno., presentata il 04/11/1996 con il n. 12194 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 63/96 di protocollo

Concessione Edilizia N. **27/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo e

variante alla C.E. N. 50/95., presentata il 27/09/2001 con il n. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 26/2001 di protocollo.

Fa parte della presente Concessione Edilizia anche l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 03/2002 del 21/02/2002 ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999.

Concessione Edilizia N. **17/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione esterna a parcheggi e a verde dell'immobile sito in via per Rogeno contraddistinto al Catasto Terreni dai mappali n. 106, 135 e 422 del Comune Amministrativo di Costa Masnaga, censuario di Brenno della Torre., presentata il 20/05/2002 con il n. 4996 di protocollo, rilasciata il 06/08/2002 con il n. 17/2002 di protocollo.

Fa parte della presente Concessione Edilizia anche l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 17/2002 del 06/08/2002 ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999.

D.I.A. in sanatoria N. **10/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in difformità a precedenti C.E., presentata il 28/04/2014 con il n. 3741 di protocollo.

Fa parte della presente D.I.A. in sanatoria anche il CERTIFICATO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA prot. n. 526 del 05/02/2014 (art. 181 del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed integr.).

Richiesta del certificato di agibilità parziale per gli edifici contraddistinti dalle lettere A - A1. N. **AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/06/2016 con il n. 5045 di protocollo.

Come riferitomi dal Tecnico Comunale, si sono create le condizioni di SILENZIO-ASSENZO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 11/10/2013 - Pubblicato sul B.U.R.L. n° 46 del 13/11/2013., l'immobile ricade in zona CS Centro storico e nuclei di antica formazione - Architettura industriale ex Filanda Isacco.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17.1 N.T.A.. Il fabbricato in cui insiste l'u.i. è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 ed i vincoli presenti sono quelli indicati nell'allegata documentazione del P.G.T..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE
DI CUI AL PUNTO A**

a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **47,79** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio ambiente ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 755 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.765 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.764 - mappale 1108 sub.763 - mappale 1108 sub.762.
- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti dal 19/04/2006 (n.40365.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 188 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 1172 - mappale 1173 - mappale 1174 - mappale 1175 - torrente Bevera - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	al di sotto della media	
cinema	mediocre	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	al di sotto della media	
palestra	al di sotto della media	

parco giochi	al di sotto della media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
scuola media superiore	al di sotto della media	
spazi verde	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
teatro	mediocre	
università	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	mediocre	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 Km	scarso	
autobus distante 1 Km	al di sotto della media	
autostrada distante 30 Km	mediocre	
ferrovia distante 1 Km	nella media	
filobus distante 40 Km	molto scarso	
metropolitana distante 20 Km	mediocre	
porto distante 190 Km	pessimo	
superstrada distante 2 Km	nella media	
tangenziale distante 15 Km	mediocre	
tram distante 40 Km	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura e c.a.	buono	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in	nella media	
---	-------------	--

alluminio

pareti esterne: costruite in muratura mista con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramicato

buono 

plafoni: realizzati in stabilitura

buono 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V conformità: da collaudare.

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	47,79	x	100 %	=	47,79
Totale:	47,79				47,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali.

Vista la particolarità di destinazione e di possibile uso del bene, l'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuate, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite metodologia asking price che ha portato ad un risultato di valori variabile tra gli € 450 e gli € 600;

** raffrontando la sua destinazione non residenziale con quanto indicato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA e nell'ultimo BORSINO DATI IMMOBILIARI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste per immobili offerti in vendita (*asking price*), i valori attribuiti nel Comune di CostaMasnaga dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, della BORSA DATI IMMOBILIARI e dall'ultimo RILEVATORE IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimo solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco e Sondrio., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Como., ufficio tecnico di CostaMasnaga, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari e Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali e annunci.

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		47,79	0,00	23.800,00	23.800,00
				23.800,00 €	23.800,00 €

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: **€ 23.800,00**

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: **€ 3.570,00**

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:

€ 20.230,00