



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALLSYSTEM - S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:

AVV. CORTI GIOVANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S

con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B

telefono: 0341504975

email: geom.dfumagalli@gmail.com

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA UI, PARTE COMUNE, CORTILE E CORTILE DI CUI AL MAPP. 420

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, ALTRA PROP, ALTRA UI BOX DI NUOVO CORTILE COMUNE.

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

ALTEZZA INDICATA IN SCHEDA CATASTALE NON CORRETTA CON QUANTO RILEVATO IN LOCO. BOX POSTO AL P.T. CON BASCULANTE MANUALE, BOX PAVIMENTATO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.895,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.360,00

Data della valutazione:

30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 27/12/2017 00:00:00.

PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO FIRMATO IN DATA 27/12/2017 INDICANTE DURATA 4+4 CON IMPORTO ANNUO PARI AD EURO 3.600,00. IL CONTRATTO NON RISULTA REGISTRATO ED E' CARENTE DI DATI CATASTALI.

IL CONTRATTO INDICA APPARTAMENTO BOX E 1/3 CANTINA, SI PRECISA CHE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO NON RISULTA LA CANTINA.

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 **legale** attiva, iscritta il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 12519/2652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DI CUI ALL'ATTO TRIBUNALE DI LECCO IN DATA 07.01.2008 REP. 26.

Importo ipoteca: 286,84 OLTRE INTERESSI .

Importo capitale: 262,50.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI BENI SUB. 12-13-15-17-8-9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/09/2009 a LECCO ai nn. 13044/2566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34334,74.

Importo capitale: 17167,37.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 8 E 9.

IPOTECA GRAVANTE LE UNITA' IMMOBILIARI CON I SUB. 8 E 9 PRECISANDO CHE NEL QUADRO B DELLA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA SEZIONE URBANA OLG IN LUOGO DELLA CORRETTA MON.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 08/07/2013 a LECCO ai nn. 7951/1206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 172776,12.

Importo capitale: 86388,06.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17.
GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di UFF. GIUD. ai nn. 1809/2023 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a LECCO ai nn. 17865/13559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI SUB. 12-13-15-17-8-9.

IMPORTO INDICATO IN QUADRO D: EURO 51.116,28 OLTRTE AGLI INTERESSI, SPESE...

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO (dal 07/01/2008), con atto stipulato il 07/01/2008 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 26 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 8167.

PROPRIETA' 1/1 A SEGUITO DI APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO - CAUSA 4486/04 CRON. 1452

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. PE 27/70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE A PIU' APPARTAMENTI, rilasciata il 15/02/1971 con il n. P.E. 27/70 di protocollo, agibilità del 22/11/1976 con il n. PE 27/70 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PE 206/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO IN FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/02/1984 con il n. PE 206/83 di protocollo

CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA N. **SANATORIA - CONDONO N. 16/86 PROT. 576**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ESTERNE AL FABBRICATO RESIDENZIALE E FORMAZIONE DI MURATURA IN ELEVAZIONE ESTERNE, rilasciata il 30/04/1998 con il n. N. PROT. 4311 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZE ERRATE RISPETTO DISEGNO SIA APPARTAMENTO CHE BOX.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI SANATORIA PER DIFFORMITÀ: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX.

DA RILEVARE TOTALMENTE I BENI DEL PRESENTE LOTTO E VERIFICARE CON IL COMUNE COME PROCEDERE A SANARE. ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA RISPETTO DISEGNO COMUNALE, VERIFICARE APERTURE, SAGOMA E DIMENSIONI LOCALI, ETC.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATI DATI IN VISURA, COME ANCHE INDICATO NELLA RELAZIONE NOTARILE I BENI NON RISULTANO CORRETTAMENTE INTESTATI AL SOLO SOGGETTO ESECUTATO. QUOTA INDICATA 1/2 E NON 1/1.

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA DATI DI INTESTAZIONE VISURA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX.

SI DOVRA' PROCEDERE A REPERIRE LA TRASCRIZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DEL 2008 E POI SISTEMARE LE INTESTAZIONI.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA LOCALI, REDAZIONE DI NUOVO DOCFA A SEGUITO DI PRATICA DI SANATORIA COMUNALE CON RAPPRESENTAZIONE CORRETTA DI QUANTO REALMENTE ESISTENTE DOPO P.E. COMUNALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCEFA: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA UI, PARTE COMUNE, CORTILE E CORTILE DI CUI AL MAPP. 420

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA COME DA SCHEDA CATASTALE, COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, CAMERA, SALA, CUCINA, WC. PRESENTA PAVIMENTI IN CERAMICA, PORTE INTERNE IN LEGNO E LEGNO E VETRO,

PARETI TINTEGGIATE, BAGNO CON PAVIMENTO E RIVESTIMENTO IN CERAMICA, SANITARI IN CERAMICA, IMPIANTO ELETTRICO DATATO E DA VERIFICARE, IMPIANTO CON CALDAIA AUTONOMA POSTA IN CUCINA, EMANZIONE CALORE MEDIANTE RADIANTI. ACQUA PRESENTE CON UNICO CONTATORE PER TUTTE LE U.I. E COME RIFERITO IL CONTEGGIO VIENE RIPARTITO A PERSONA.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, ALTRA PROP, ALTRA UI BOX DI NUOVO CORTILE COMUNE.

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

ALTEZZA INDICATA IN SCHEDA CATASTALE NON CORRETTA CON QUANTO RILEVATO IN LOCO. BOX POSTO AL P.T. CON BASCULANTE MANUALE, BOX PAVIMENTATO.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX	17,00	x	60 %	=	10,20
Totale:	17,00				10,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILAIRE (15/04/2024)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 938,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE BANCA DATI QUOTAZIONI (15/04/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 960,00

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (15/04/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo e massimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto con applicazione del coefficiente commerciale applicato per la pertinenza inserita in relazione. Il valore ottenuto lo si abbatte poi del 15% a fine relazione e tale % di abbattimento ingloba anche in modo forfettario e non esaustivo eventuali vizi, problemi, difformità riscontrate. Il 15% di abbattimento di cui sopra è indicato nella voce riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi e comprende anche quanto alle righe precedenti scritto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	836,00	=	73.568,00
Valore superficie accessori:	10,20	x	836,00	=	8.527,20
					82.095,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.095,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.095,20

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 OLGiate MOLGORA, agenzie: OLGiate MOLGORA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare OLGiate MOLGORA E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. 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	88,00	10,20	82.095,20	82.095,20
				82.095,20 €	82.095,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.895,20**

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: **€. 11.534,28**

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: **€. 0,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.360,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 271 / 280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:TERRAZZO COMUNE, AREA COMUNE INGRESSO, PROIEZIONE SUL MAPP. 420, PROIEZIONE SUL MAPPALE 420 E DI NUOVO TERRAZZO COMUNE.
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE MAPP. 420, ALTRA UI, ALTRA PROP. CONFINANTE, ALTRA UI, DI NUOVO CORTILE MAPP 420
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

ALTEZZA INDICATA IN SCHEDA CATASTALE NON CORRETTA CON QUANTO RILEVATO IN LOCO. BOX POSTO AL P.T. CON BASCULANTE MANUALE, BOX PAVIMENTATO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.229,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.645,00

Data della valutazione:

30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 29/12/2017 00:00:00.

PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO FIRMATO IN DATA 29/12/2017 INDICANTE DURATA 4+4 CON IMPORTO ANNUO PARI AD EURO 3.600,00. IL CONTRATTO NON RISULTA REGISTRATO ED E' CARENTE DI DATI CATASTALI.

IL CONTRATTO INDICA APPARTAMENTO BOX E 1/3 CANTINA, SI PRECISA CHE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO NON RISULTA LA CANTINA.

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 **legale** attiva, iscritta il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 12519/2652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DI CUI ALL'ATTO TRIBUNALE DI LECCO IN DATA 07.01.2008 REP. 26.

Importo ipoteca: 286,84 OLTRE INTERESSI .

Importo capitale: 262,50.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI BENI SUB. 12-13-15-17-8-9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/09/2009 a LECCO ai nn. 13044/2566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34334,74.

Importo capitale: 17167,37.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 8 E 9.

IPOTECA GRAVANTE LE UNITA' IMMOBILIARI CON I SUB. 8 E 9 PRECISANDO CHE NEL QUADRO B DELLA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA SEZIONE URBANA OLG IN LUOGO DELLA CORRETTA MON.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 08/07/2013 a LECCO ai nn. 7951/1206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 172776,12.

Importo capitale: 86388,06.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17.
GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di UFF. GIUD. ai nn. 1809/2023 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a LECCO ai nn. 17865/13559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI SUB. 12-13-15-17-8-9.

IMPORTO INDICATO IN QUADRO D: EURO 51.116,28 OLTRE AGLI INTERESSI, SPESE...

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO (dal 07/01/2008), con atto stipulato il 07/01/2008 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 26 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 8167.

PROPRIETA' 1/1 A SEGUITO DI APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO - CAUSA 4486/04 CRON. 1452

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. PE 27/70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE A PIU' APPARTAMENTI, rilasciata il 15/02/1971 con il n. P.E. 27/70 di protocollo, agibilità del 22/11/1976 con il n. PE 27/70 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PE 206/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO IN FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/02/1984 con il n. PE 206/83 di protocollo

CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA N. **SANATORIA - CONDONO N. 16/86 PROT. 576**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ESTERNE AL FABBRICATO RESIDENZIALE E FORMAZIONE DI MURATURA IN ELEVAZIONE ESTERNE, rilasciata il 30/04/1998 con il n. N. PROT. 4311 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZE ERRATE RISPETTO DISEGNO SIA APPARTAMENTO CHE BOX.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI SANATORIA PER DIFFORMITÀ: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX.

DA RILEVARE TOTALMENTE I BENI DEL PRESENTE LOTTO E VERIFICARE CON IL COMUNE COME PROCEDERE A SANARE. ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA RISPETTO DISEGNO COMUNALE, VERIFICARE APERTURE, SAGOMA E DIMENSIONI LOCALI, ETC. PRESENTE CONTROSOFFITTO NON INDICATO IN DISEGNI COMUNALI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATI DATI IN VISURA, COME ANCHE INDICATO NELLA RELAZIONE NOTARILE I BENI NON RISULTANO CORRETTAMENTE INTESTATI AL SOLO SOGGETTO ESECUTATO. QUOTA INDICATA 1/2 E NON 1/1.

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA DATI DI INTESTAZIONE VISURA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX.

SI DOVRA' PROCEDERE A REPERIRE LA TRASCRIZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DEL 2008 E POI SISTEMARE LE INTESTAZIONI.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA LOCALI, REDAZIONE DI NUOVO DOCFA A SEGUITO DI PRATICA DI SANATORIA COMUNALE CON RAPPRESENTAZIONE CORRETTA DI QUANTO REALMENTE ESISTENTE DOPO P.E.

COMUNALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA BOX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 271 / 280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:TERRAZZO COMUNE, AREA COMUNE INGRESSO, PROIEZIONE SUL MAPP. 420, PROIEZIONE SUL MAPPALE 420 E DI NUOVO TERRAZZO COMUNE.

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO COME DA SCHEDA

CATASTALE, COMPOSTO DA INGRESSO, DISIMPEGNO, CAMERA, SALA, CUCINA, BAGNO ED UN BALCONE LATO CUCINA. PRESENTA PAVIMENTI IN LAMINATO E CERAMICA, PORTE INTERNE IN LEGNO E LEGNO E VETRO, PARETI TINTEGGIATE, BAGNO CON PAVIMENTO E RIVESTIMENTO IN CERAMICA, SANITARI IN CERAMICA, IMPIANTO ELETTRICO DATATO E DA VERIFICARE, IMPIANTO CON CALDAIA AUTONOMA POSTA IN CUCINA, EMANZIONE CALORE MEDIANTE RADIANTI. ACQUA PRESENTE CON UNICO CONTATORE PER TUTTE LE U.I. E COME RIFERITO IL CONTEGGIO VIENE RIPARTITO A PERSONA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO: CORTILE MAPP. 420, ALTRA UI, ALTRA PROP. CONFINANTE, ALTRA UI, DI NUOVO CORTILE MAPP 420
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

ALTEZZA INDICATA IN SCHEDA CATASTALE NON CORRETTA CON QUANTO RILEVATO IN LOCO. BOX POSTO AL P.T. CON BASCULANTE MANUALE, BOX PAVIMENTATO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	16,00	x	60 %	=	9,60
Totale:	16,00				9,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILAIRE (15/04/2024)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 938,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE BANCA DATI QUOTAZIONI (15/04/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 960,00

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (15/04/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo e massimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto con applicazione del coefficiente commerciale applicato per la pertinenza inserita in relazione. Il valore ottenuto lo si abbatte poi del 15% a fine relazione e tale % di abbattimento ingloba anche in modo forfettario e non esaustivo eventuali vizi, problemi, difformità riscontrate. Il 15% di abbattimento di cui sopra è indicato nella voce riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi e comprende anche quanto alle righe precedenti scritto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,00	x	836,00	=	74.404,00
Valore superficie accessori:	9,60	x	836,00	=	8.025,60
					82.429,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.429,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.429,60

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 OLGiate MOLGORA, agenzie: OLGiate MOLGORA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare OLGiate MOLGORA E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. 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	89,00	9,60	82.429,60	82.429,60
				82.429,60 €	82.429,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.229,60**

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: **€. 11.584,44**

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: **€. 0,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.645,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROIEZIONE SU MAPPALE 420, AREA COMUNE VANO SCALA, PROIEZIONE SU MAPPALE 420, PROIEZIONE SU MAPPALE 420.
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

A.1 **deposito commerciale.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 230,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, TERRAPIENO, MAPPALE 420, ALTRA UI, ALTRA UI, CORTILE COMUNE MAPP. 420 E DI NUOVO TERRAPIENO.
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

TRATTASI DI DEPOSITO / MAGAZZINO FACENTE PARTE DI COMPLESSO CON APPARTAMENTI RESIDENZIALI. SI INDICA COMMERCIALE IN QUANTO IL PROGRAMMA NON PREVEDERE LA DESTINAZIONE MAGAZZINO O DEPOSITO PURO. TRATTASI DI DEPOSITO / MAGAZZINO. TRATTASI DI BENE AL RUSTICO, CON PARETI AL RUSTICO, PORTONE INGRESSO IN FERRO E VETRO, PRESENTE PORTA IN LEGNO INTERNA E UNA PORTA IN LEGNO E VETRO CHE CONDUCE SUL RETRO FABBRICATO MAPPALE 420. DA VERIFICARE GLI ALLACCI CORRENTE, ETC. ED IN CASO PREDISPORNE DI NUOVI.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.113,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.146,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/04/2018 00:00:00.

PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO FIRMATO IN DATA 23/04/2018 INDICANTE DURATA 4+4 CON IMPORTO ANNUO PARI AD EURO 3.600,00. IL CONTRATTO NON RISULTA REGISTRATO ED E' CARENTE DI DATI CATASTALI.

IL CONTRATTO INDICA APPARTAMENTO BOX, CANTINA E RIPOSTIGLIO, SI PRECISA CHE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO NON RISULTANO CANTINA, BOX E RIPOSTIGLIO.

IL LOCALE DEPOSITO INSERITO NEL LOTTO NON E' OGGETTO DI ALCUN CONTRATTO ED E' IN USO DAL SOGGETTO ESECUTATO.

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 **legale** attiva, iscritta il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 12519/2652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DI CUI ALL'ATTO TRIBUNALE DI LECCO IN DATA 07.01.2008 REP. 26.

Importo ipoteca: 286,84 OLTRE INTERESSI .

Importo capitale: 262,50.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI BENI SUB. 12-13-15-17-8-9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/09/2009 a LECCO ai nn. 13044/2566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34334,74.

Importo capitale: 17167,37.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 8 E 9.

IPOTECA GRAVANTE LE UNITA' IMMOBILIARI CON I SUB. 8 E 9 PRECISANDO CHE NEL

QUADRO B DELLA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA SEZIONE URBANA OLG IN LUOGO DELLA CORRETTA MON.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 08/07/2013 a LECCO ai nn. 7951/1206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 172776,12.

Importo capitale: 86388,06.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17.

GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 15 E 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di UFF. GIUD. ai nn. 1809/2023 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a LECCO ai nn. 17865/13559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a RIFERITO AI SUB. 12-13-15-17-8-9.

IMPORTO INDICATO IN QUADRO D: EURO 51.116,28 OLTRTE AGLI INTERESSI, SPESE...

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO (dal 07/01/2008), con atto stipulato il 07/01/2008 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 26 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a LECCO ai nn. 8167.

PROPRIETA' 1/1 A SEGUITO DI APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI LECCO - CAUSA 4486/04 CRON. 1452

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/11/2001 fino al 07/01/2008), trascritto il 09/11/2005 a LECCO ai nn. 11612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. PE 27/70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE A PIU' APPARTAMENTI, rilasciata il 15/02/1971 con il n. P.E. 27/70 di protocollo, agibilità del 22/11/1976 con il n. PE 27/70 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 206/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO IN FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 13/02/1984 con il n. PE 206/83 di protocollo

CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA N. SANATORIA - CONDONO N. 16/86 PROT. 576, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ESTERNE AL FABBRICATO RESIDENZIALE E FORMAZIONE DI MURATURA IN ELEVAZIONE ESTERNE, rilasciata il 30/04/1998 con il n. N. PROT. 4311 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZE ERRATE RISPETTO DISEGNO PER L'APPARTAMENTO; IL MAGAZZINO INVECE PRESENTA A DISEGNO COMUNALE DUE APERTURE VERSO APPARTAMENTI CHE NON CI SONO IN LOCO E NON CI DEVONO ESSERE E POI LA PROTA INGRESSO E' SFALZATA RISPETTO LA POSIZIONE DEL DISEGNO. DA VERIFICARE IL TUTTO IN LOCO E POI COL COMUNE PER VALUTARE PRATICHE DI SANATORIA SIA PAESISTICHE CHE OPERE.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI SANATORIA PER DIFFORMITA': €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 GG.

DA RILEVARE TOTALMENTE I BENI DEL PRESENTE LOTTO E VERIFICARE CON IL COMUNE COME PROCEDERE A SANARE. ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA RISPETTO DISEGNO COMUNALE, VERIFICARE APERTURE, SAGOMA E DIMENSIONI LOCALI, ETC., POSIZIONI PORTE, ETC.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATI DATI IN VISURA, COME ANCHE INDICATO NELLA RELAZIONE NOTARILE I BENI NON RISULTANO CORRETTAMENTE INTESTATI AL SOLO SOGGETTO ESECUTATO. QUOTA INDICATA 1/2 E NON 1/1.

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA DATI DI INTESTAZIONE VISURA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA MAGAZZINO.
SI DOVRA' PROCEDERE A REPERIRE LA TRASCRIZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DEL 2008 E POI SISTEMARE LE INTESTAZIONI.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA LOCALI, POSIZIONI INGRESSI, ETC. REDAZIONE DI NUOVO DOCFA A SEGUITO DI PRATICA DI SANATORIA COMUNALE CON RAPPRESENTAZIONE CORRETTA DI QUANTO REALMENTE ESISTENTE DOPO P.E. COMUNALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a SIA APPARTAMENTO SIA MAGAZZINO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate MOLGORA VIA C. CANTU' 15, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROIEZIONE SU MAPPALE 420, AREA COMUNE VANO SCALA, PROIEZIONE SU MAPPALE 420, PROIEZIONE SU MAPPALE 420.

ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO COME DA SCHEDA CATASTALE, COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, CAMERA, SALA, CUCINA, BAGNO ED UN BALCONE LATO CUCINA. PRESENTA PAVIMENTI IN LAMINATO E CERAMICA, PORTE INTERNE IN LEGNO E LEGNO E VETRO, PARETI TINTEGGIATE, BAGNO CON PAVIMENTO E RIVESTIMENTO IN CERAMICA, SANITARI IN CERAMICA, IMPIANTO ELETTRICO DATATO E DA VERIFICARE, IMPIANTO CON CALDAIA AUTONOMA POSTA IN CUCINA, EMANZIONE CALORE MEDIANTE RADIANTI. ACQUA PRESENTE CON UNICO CONTATORE PER TUTTE LE U.I. E COME RIFERITO IL CONTEGGIO VIENE RIPARTITO A PERSONA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

ACCESSORI:

deposito commerciale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 420 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 230,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' 15, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO: TERRAPIENO, TERRAPIENO, MAPPALE 420, ALTRA UI, ALTRA UI, CORTILE COMUNE MAPP. 420 E DI NUOVO TERRAPIENO.
ATTENZIONE, IN VISURA OGGI RISULTA QUOTA 1/2 SOGGETTO DEBITORE E 1/2 ALTRO SOGGETTO. IL NOTAIO IN RELAZIONE NOTARILE HA PERO' INDICATO CHE IL BENE E' IN QUOTA DI PIENA PROPRIETA'.

TRATTASI DI DEPOSITO / MAGAZZINO FACENTE PARTE DI COMPLESSO CON APPARTAMENTI RESIDENZIALI. SI INDICA COMMERCIALE IN QUANTO IL PROGRAMMA NON PREVEDERE LA DESTINAZIONE MAGAZZINO O DEPOSITO PURO. TRATTASI DI DEPOSITO / MAGAZZINO. TRATTASI DI BENE AL RUSTICO, CON PARETI AL RUSTICO, PORTONE INGRESSO IN FERRO E VETRO, PRESENTE PORTA IN LEGNO INTERNA E UNA PORTA IN LEGNO E VETRO CHE CONDUCE SUL RETRO FABBRICATO MAPPALE 420. DA VERIFICARE GLI ALLACCI CORRENTE, ETC. ED IN CASO PREDISPORNE DI NUOVI.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO / DEPOSITO	92,00	x	30 %	=	27,60

Totale:	92,00	27,60
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILAIRE (15/04/2024)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 938,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE BANCA DATI QUOTAZIONI (15/04/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 960,00

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (15/04/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo e massimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto con applicazione del coefficiente commerciale applicato per la pertinenza inserita in relazione. Il valore ottenuto lo si abbatte poi del 15% a fine relazione e tale % di abbattimento ingloba anche in modo forfettario e non esaustivo eventuali vizi, problemi, difformità riscontrate. Il 15% di abbattimento di cui sopra è indicato nella voce riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi e comprende anche quanto alle righe precedenti scritto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	836,00	=	75.240,00
Valore superficie accessori:	27,60	x	836,00	=	23.073,60
					98.313,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.313,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.313,60

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 OLGiate MOLGORA, agenzie: OLGiate MOLGORA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare OLGiate MOLGORA

E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE
PREZZI PR. 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	90,00	27,60	98.313,60	98.313,60
				98.313,60 €	98.313,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.113,60**

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: **€. 13.967,04**

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: **€. 0,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.146,00**

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli