



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Michaela Licini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Pozzi

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannetipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MISSAGLIA Via A. Manzoni 32, frazione Maresso, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia (LC).

L'appartamento posto al piano terra è stato dichiarato inagibile dal responsabile dell'ufficio tecnico con ordinanza n.1 in data 02/11/2020 e successive.

L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano proveniente dall'appartamento in oggetto) che ha provocato danni strutturali importanti all'unità immobiliare e al fabbricato che a tutt'oggi sono stati solo parzialmente riparati.

Sono state effettuate opere di messa in sicurezza dell'immobile e delle parti comuni come da progetto redatto dall'Ing. *** DATO OSCURATO *** come da incarico ricevuto dal Comune di Missaglia e tutte le spese sono state anticipate dal Comune di Missaglia per un importo pari a € 14.234,00 iva inclusa che sono state messe in carico all'esecutato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria "pesanti" sia per la parte edilizia che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 213 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/07/2014 Pratica n. LC0078461 in atti dal 30/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28573.1/2014)
Coerenze: via Biffi, proprietà di terzi, portico comune e proprietà di terzi.
Superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte 34 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.200,00

Data della valutazione: 26/07/2024

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/11/2004 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 202696/25884 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21239/4240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 196.000,00.

Importo capitale: Euro 98.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2024 a firma di Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 895 di repertorio, trascritta il 14/05/2024 a Lecco ai nn. 7125/5627, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2004), con atto stipulato il 26/11/2004 a firma di Notaio Quaglia Luciano ai nn. 202695/25883 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21238/13639

Estratto atto di provenienza:

"Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2000 fino al 26/11/2004), con atto stipulato il 12/09/2000 a firma di Notaio Giovenzana Carlo Maria ai nn. 145470/18113 di repertorio, registrato il 15/09/2000 a Monza ai nn. 4503 serie 1V, trascritto il 18/09/2000 a Lecco ai nn. 11231/7499

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **125/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento igienico conservativo ed adeguamento tecnologico, presentata il 21/09/2000 con il n. 13319 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Oggetto dei lavori di cui alla DIA sopra: "I lavori consistono nella formazione di un bagno all'interno dei locali esistenti e la modifica del servizio igienico-lavanderia all'interno del locale di sgombero."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Nucleo storico - CS - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 NTA Descrizione L'ambito comprende i centri storici oltre ai nuclei di antica formazione, nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. ... Destinazioni d'uso Le funzioni ammesse nella zone centro storico sono le seguenti: - funzione principale: residenza - funzioni complementari: uffici, commercio al minuto, bar, ecc. Sono escluse le attività che risultano incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

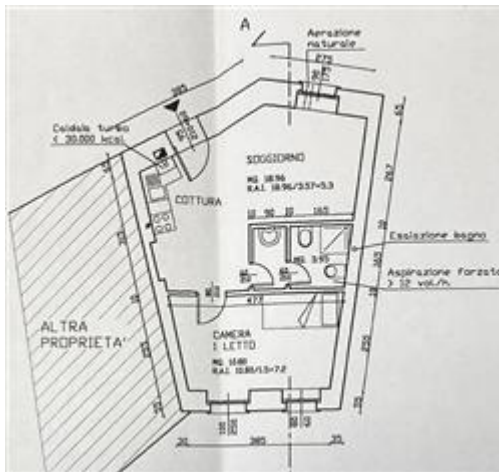
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è allo stato attuale inagibile come da Ordinanza del Comune di Missaglia n.1 del 06/02/2020 e successive. L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano) che ha provocato danni strutturali importanti al fabbricato a tutt'oggi non riparati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova pratica edilizia per ripristino stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- I costi allo stato attuale non si possono quantificare.



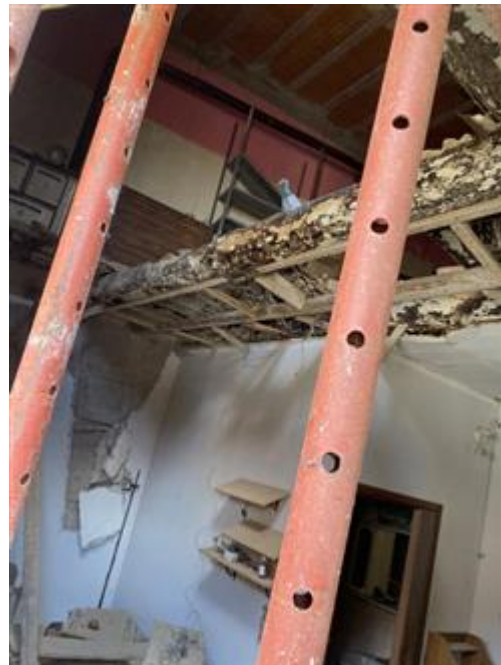
Progetto approvato (Rif. DIA n.125/2000)



Fotografia di repertorio (dopo lo scoppio)



Fotografia stato di fatto



Fotografia interno stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare dovrà essere ripristinata come da progetto approvato dal Comune di Missaglia e come da scheda catastale depositata agli atti.



Estratto scheda catastale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA VIA A. MANZONI 32, FRAZIONE MARESSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISSAGLIA Via A. Manzoni 32, frazione Marezzo, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Marezzo nel comune di Missaglia (LC).

L'appartamento posto al piano terra è stato dichiarato inagibile dal responsabile dell'ufficio tecnico con ordinanza n.1 in data 02/11/2020 e successive.

L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano proveniente dall'appartamento in oggetto) che ha provocato danni strutturali importanti all'unità immobiliare e al fabbricato che a tutt'oggi sono stati solo parzialmente riparati.

Sono state effettuate opere di messa in sicurezza dell'immobile e delle parti comuni come da progetto redatto dall'Ing. ***** DATO OSCURATO ***** come da incarico ricevuto dal Comune di Missaglia e tutte le spese sono state anticipate dal Comune di Missaglia per un importo pari a € 14.234,00 iva inclusa che sono state messe in carico all'esecutato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria “pesanti” sia per la parte edilizia che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 213 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/07/2014 Pratica n. LC0078461 in atti dal 30/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28573.1/2014)

Coerenze: via Biffi, proprietà di terzi, portico comune e proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 34 mq. Totale escluse aree scoperte 34 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto su Via A. Manzoni



Prospetto su portico comune

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 e secondaria.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia (LC).

L'appartamento posto al piano terra è stato dichiarato inagibile dal responsabile dell'ufficio tecnico con ordinanza n.1 in data 02/11/2020 e successive.

L'inagibilità è stata causata da un'esplosione (verosimilmente causata dal gas metano proveniente dall'appartamento in oggetto) che ha provocato danni strutturali importanti all'unità immobiliare e al fabbricato che a tutt'oggi sono stati solo parzialmente riparati.

Si riporta un estratto della relazione statica dell'immobile redatta dall'Ing. *** DATO OSCURATO *** :

“... Sono stati ispezionati i vari corpi di fabbrica all'interno ed all'esterno per accertare la situazione delle strutture, individuare le carenze statiche provocate dall'esplosione, nonché le opere di presidio e sistemazione necessarie per l'apertura della viabilità e per il rientro delle famiglie sfollate.

Il complesso edilizio interessato dall'ordinanza, si sviluppa a cortina su due piani; i corpi di fabbrica sono di antica edificazione, interessati nel tempo da successivi interventi di adeguamento e manutenzione.

Le strutture sono costituite da murature di spessore variabile da cm. 30 a cm. 50/55 e da solai in legno in parte sostituiti con solette laterocementizie.

Le murature hanno conformazione scatolare, le falde di copertura hanno struttura in legno con manto elementi di laterizio.

Si rileva che:

- il solaio interposto tra i mapp. 213 sub 4 (ora sub.704) e 213 sub 703 è in legno con controsoffitto tipo cartongesso;
- il solaio di copertura del mapp. 213 sub 703 è in soletta laterocementizia con travetti tralicciati, senza intonaco;
- le gronde sono dotate di travetti in legno "passafuori" e assito.

Gli alloggi e unità immobiliari situate al p. 1°, hanno accesso da pertinenze comuni, costituite da disimpegno a piano terra, scala in pietra, loggiato e ballatoio a p.1°.

L'esplosione si è verificata nel soggiorno/cucina dell'alloggio di proprietà *** DATO OSCURATO *** ed ha coinvolto il locale di sgombero soprastante (mapp. 213 sub 703).

L'onda d'urto dell'esplosione ha sfondato il solaio in legno a copertura del locale di *** DATO OSCURATO *** ed ha investito l'intera muratura portante posta sul lato nord, sui due piani (compreso locale di sgombero di propr. *** DATO OSCURATO ***).

I serramenti verso via Manzoni sono stati divelti e proiettati all'esterno, i controsoffitti dell'alloggio di *** DATO OSCURATO *** , ancora esistenti, si sono staccati dalle pareti.

In generale la muratura esterna presenta gravi lesioni con parti in situazione di grave precarietà statica.

L'esplosione ha causato spostamenti/rotazioni verso l'esterno della muratura con cerniere orizzontali a quota terreno e a quota soletta laterocementizia (copertura p. 1°) e con cerniere verticali all'intersezione della muratura stessa con le murature di separazione dalle altre unità immobiliari poste a est e ovest della zona interessata.

Lo spostamento massimo si riscontra sullo spigolo verticale, ove la muratura coinvolta cambia direzione, all'altezza della soletta in legno, m. 3.70 circa da terra: il fuori piombo rispetto al filo esterno della muratura a quota strada è di cm. 28.

All'appoggio tra muratura e soletta laterocementizia, il tratto di muratura interposto tra le aperture esistenti, ha subito anche uno spostamento orizzontale verso l'esterno variabile, stimato in max. cm, 12

Il voltino dell'apertura a p.t. più a est è stato distrutto, con una parte della muratura del locale soprastante ove si rileva che la muratura rimasta si presenta suddivisa verticalmente in due parti che si sono distanziate con le rotazioni intervenute e che la parte esterna è inclinata, fratturata e sospesa nel vuoto in una posizione di possibile scivolamento verso l'esterno mentre la parte interna è pure lacerata e può crollare.

Gli altri voltini presentano gravi lesioni e non sono più strutturalmente idonei.

La situazione sopra descritta è documentata dalle foto allegate.

...”

Sono state effettuate opere di messa in sicurezza dell'immobile e delle parti comuni come da progetto redatto dall'Ing. *** DATO OSCURATO *** come da incarico ricevuto dal Comune di Missaglia e tutte le spese sono state anticipate dal Comune di Missaglia per un importo pari a € 14.234,00 iva inclusa che sono state messe in carico all'esecutato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria “pesanti” sia per la parte edilizia che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: inesistenti e/o completamente da sostituire

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

pareti esterne: da valutare come ripristinare la staticità dell'immobile.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

Delle Strutture:

strutture verticali: da valutare come ripristinare la staticità dell'immobile.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

solai: Lo scoppio ha causato il crollo del solaio di copertura del piano terra pregiudicando anche l'agibilità dell'unità immobiliare del piano primo.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

Degli Impianti:

elettrico:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

gas:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

termico:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

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
appartamento	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



Fotografia dell'interno dell'U.I. dichiarata inagibile



Fotografia dell'interno dell'U.I. dichiarata inagibile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto dello stato attuale dell'immobile (inagibile con importanti lesioni a livello strutturale).

Pertanto si è proceduto con lo stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato, determinando il valore degli immobili a destinazione residenziale nel Comune di Missaglia mediante il raffronto delle informazioni desunte dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, dal Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia, Mercato Immobiliare, immobiliare.it e fabbricati similari al bene da stimare, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per immobili a destinazione residenziale.

Successivamente sono stati stimati i costi delle opere da realizzate per rendere agibile l'unità immobiliare.

La differenza tra la stima dell'immobile completato e la stima dei costi di completamento si è ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della presente stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'immobile rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, agenzie: Missaglia, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2024

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	41,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

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: **€. 12.000,00**

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: **€. 1.800,00**

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: **€. 10.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito a MISSAGLIA Via A. De Gasperi 1, frazione Maresso, della superficie commerciale di **44,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia (LC) al piano terra e primo del fabbricato con accesso da Via A. De Gasperi al civico n.1 ed è composto da locale di sgombero e lavanderia al piano terra e da locale di sgombero (ex fienile) al piano primo.

I due piani sono collegati da scala e ballatoio comuni.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse e necessita di interventi di manutenzione straordinaria in particolare la copertura.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 216 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/10/1991 in atti dal 05/12/1997 ALL. DOCFA PROT. N. 2170/97 (n. 93/1991)
Coerenze: area comune, proprietà ai mappali 231, 230 e 217, area comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.877,50
Data della valutazione:	26/07/2024

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/11/2004 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 202696/25884 di repertorio, iscritta il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21239/4240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 196.000,00.

Importo capitale: Euro 98.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2024 a firma di Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 895 di repertorio, trascritta il 14/05/2024 a Lecco ai nn. 7125/5627, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2004), con atto stipulato il 26/11/2004 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 202695/25883 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Lecco ai nn. 21238/13639.

Estratto atto di provenienza: "Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2000 fino al 26/11/2004), con atto stipulato il 12/09/2000 a firma di Notaio Giovenzana Carlo Maria ai nn. 145470/18113 di repertorio, registrato il 15/09/2000 a Monza ai nn. 4503 serie 1V, trascritto il 18/09/2000 a Lecco ai nn. 11231/7499

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **125/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento igienico conservativo ed adeguamento tecnologico, presentata il 21/09/2000 con il n. 13319 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Oggetto dei lavori di cui alla DIA sopra: "I lavori consistono nella formazione di un bagno all'interno dei locali esistenti e la modifica del servizio igienico-lavanderia all'interno del locale di sgombero."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Nucleo storico - CS - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 NTA Descrizione L'ambito comprende i centri storici oltre ai nuclei di antica formazione, nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. ... Destinazioni d'uso Le funzioni ammesse nella zone centro storico sono le seguenti: - funzione principale: residenza - funzioni complementari: uffici, commercio al minuto, bar, ecc. Sono escluse le attività che risultano incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

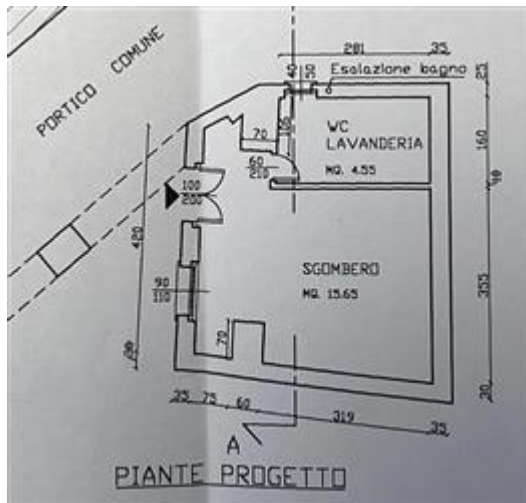
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- Oneri da versare al Comune (susceptibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00



Progetto approvato



Fotografia stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

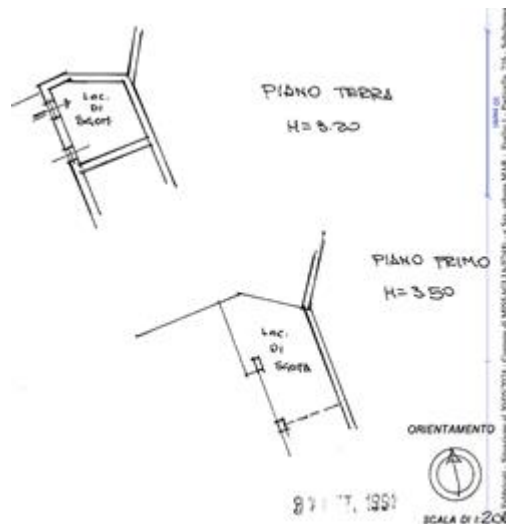
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (vedi difformità edilizie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastale: € 800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): € 50,00



Estratto scheda catastrale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA VIA A. DE GASPERI 1, FRAZIONE MARESSO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a MISSAGLIA Via A. De Gasperi 1, frazione Maresso, della superficie commerciale di **44,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia (LC) al piano terra e primo del fabbricato con accesso da Via A. De Gasperi al civico n.1 ed è composto da locale di sgombero e lavanderia al piano terra e da locale di sgombero (ex fienile) al piano primo.

I due piani sono collegati da scala e ballatoio comuni.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse e necessita di interventi di manutenzione straordinaria in particolare la copertura.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 216 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/10/1991 in atti dal 05/12/1997 ALL. DOCFA PROT. N. 2170/97 (n. 93/1991)

Coerenze: area comune, proprietà ai mappali 231, 230 e 217, area comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto



Prospetto

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 e secondaria.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Maresso nel comune di Missaglia (LC) al piano terra e primo del fabbricato con accesso da Via A. De Gaspari al civico n.1 ed è composto da locale di sgombero e lavanderia al piano terra e da locale di sgombero (ex porzione di fienile) al piano primo.

I due piani sono collegati da scala e ballatoio comuni.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse e necessita di interventi di manutenzione straordinaria in particolare la copertura.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in metallo



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in nessuna



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: da verificare



fognatura: conformità: da verificare collegamento come da progetto approvato



Delle Strutture:

copertura: falda singola costruita in legno



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
Locale di sgombero al piano terra	27,60	x	100 %	=	27,60
Locale di sgombero al piano primo (ex fienile)	33,30	x	50 %	=	16,65
Totale:	60,90				44,25



Ingresso al deposito piano terra



Interno deposito piano terra



Deposito piano primo (ex fienile)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, agenzie: Missaglia, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2024

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	deposito	44,25	0,00	18.500,00	18.500,00
				18.500,00 €	18.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.150,00**

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: **€. 2.272,50**

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: **€. 12.877,50**

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Pozzi