



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Mara Colavita

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF:TRRGLI64R52E507Y
con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42
telefono: 0341591211
email: giulia@architettotorregrossa.it
PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLICO Nazionale Nord 31 (Località Stallone), frazione Curcio, della superficie commerciale di **1.250,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) a favore dell'usufruttuario
- 1/1 di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***) a favore dell'usufruttuario

Casa unifamiliare su due piani con area verde pertinenziale. In corrispondenza dell'area esterna di pertinenza sono presenti alcune delimitazioni in rete metallica che non corrispondono alla consistenza del lotto individuabile dalla mappa catastale. L'accesso carrabile alla proprietà è consentito da un cancello scorrevole. Questo accesso è comune ad altri fondi dichiarati interclusi.

L'edificio, a piano terreno ha un locale autorimessa provvisto di due porte basculanti ed ha al suo interno un piccolo bagno. Il locale autorimessa è collegato internamente con un locale adiacente. Relativamente al locale autorimessa si rimanda al capitolo specifico relativo gli "accessori", con descrizione e fotografie. A piano terreno è altresì presente un locale taverna con zona cottura e accesso indipendente dall'area esterna.

L'appartamento a piano primo è accessibile tramite una scala ad unica rampa, con ingresso indipendente dall'area esterna. Dal medesimo pianerottolo d'ingresso a piano terreno è possibile accedere anche ad un locale denominato "di sgombero" nella scheda catastale, collegato ad una piccola lavanderia ed al locale caldaia. Lo stesso è altresì comunicante con la zona box.

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con camino e cucina ed altro locale con accesso dal soggiorno adibito a studio nel quale è collocata la botola di accesso alla copertura non praticabile. La zona notte è composta da tre camere un servizio igienico e una piccola lavanderia. Sono presenti due terrazzi posti sul fronte strada ed un terrazzino inagibile poiché sullo stesso si affacciano solo finestre, probabilmente per problemi di codice civile come riferito dalla proprietà al Perito.

Le fotografie qui di seguito, sono inserite in numero ridotto per la creazione dell'elaborato peritale. Si rimanda pertanto alla documentazione fotografica in allegato (All.14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 19662 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.575,19 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n.31, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: (dall'estratto di mappa, relativamente al fabbricato, a partire da nord): Terreno di pertinenza Mapp.19662 e Mapp.19663 di altra proprietà.

Superficie catastale in visura: tot. Mq.204,00 (escluse aree scoperte Mq. 201). (All.2) Come da scheda catastale (All.3), trattasi dell'appartamento al piano primo e dei locali sgombero, caldaia, wc e taverna siti a piano terra. Si precisa che, come già riportato in altro paragrafo, i beni immobili in oggetto risultano attualmente oggetto di trascrizione n.6329/11815 del 08/06/2021 *** DATO OSCURATO ***.

- foglio 1 particella 19662 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1025, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 12/07/2002 Pratica n.72846 in atti dal 12/07/2002 (n.72846.1/2002)

Coerenze: (dalla mappa catastale, in senso orario a partire da nord): Mapp.10614, Strada (Via Nazionale Nord), Mapp.12489, Mapp.13857, Mapp.11637, Mapp.19663, Mapp.11637.

(Vedi All.2-3) In visura è riportato che "Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg.1 Mapp.10615 e Mapp.13856. E' stato variato l'immobile Mapp.19663" (vedi copia mappa cartacea All.3). Si segnala che, come già riportato nella presente perizia, esiste servitù di passo pedonale e carrabile a carico del Mapp.19662 per l'accesso ai mappali limitrofi, Mapp.12489, 10617, 13857, 11637 e 10614, di altra proprietà. In data 24.11.2005 (All.11), è stata sottoscritta una "scrittura privata per costituzione volontaria del diritto di servitù di passaggio" premesso che l'accesso alle proprietà limitrofe è da sempre avvenuto attraverso l'area di pertinenza al mapp.19662. Nella scrittura si legge che "Il fondo servente s'impegna a non provvedere, in ogni tempo, alla chiusura del passaggio con qualsiasi atto e/o mezzo e/o innovazione e/o barriera e/o rete e/o cancello e/o sbarra e a non porre in essere qualsiasi azione e/o comportamento che possa rendere più difficoltoso il passaggio e/o rendere incomodo l'esercizio della servitù e/o diminuire il contenuto o uso". Il Perito precisa però che tale scrittura privata non risultando essere stata registrata e trascritta, è inefficace.

L'intero edificio sviluppa 2 (oltre al piano sottotetto non praticabile) piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 box doppio, composto da un locale h.ca 2.96.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 19662 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 249,76 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n.31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: (dalla scheda catastale e l'estratto di mappa, in senso orario a partire da nord): terreno di pertinenza Mapp.19662; locale taverna al sub.701; terreno di pertinenza Mapp. 19662; locale sgombero e wc entrambi al sub. 701.

Superficie catastale indicata in visura: Mq.55,00 (All.2). Come da scheda catastale (All.3), trattasi del locale autorimessa sito al piano terra. Si precisa che, come già riportato in altro paragrafo della presente perizia, i beni immobili risultano attualmente oggetto di trascrizione n.6329/11815 del 08/06/2021 *** DATO OSCURATO ***.

Locale unico accessibile direttamente dall'area esterna di pertinenza, tramite due porte basculanti, non automatizzate, in acciaio, con ante rivestite da una pellicola simil legno, attualmente usurata e per lo più staccata. Nel locale è presente una grande apertura in ferro e vetro smerigliato a riquadri, solo in minima parte apribile. Il locale è pavimentato con piastrelle tipo grès porcellanato. Dall'autorimessa si ha accesso al piccolo locale wc, il quale è identificato però catastalmente al sub.701 e si ha diretto collegamento anche al locale adiacente, con destinazione "di sgombero", secondo quanto indicato in scheda catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva terreno edificabile:	1.250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.737,50
Data della valutazione:	01/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, stipulata il 25/11/2009 a firma di Equitalia Esatri spa ai nn. rep. 101714/134 di repertorio, iscritta il 09/12/2009 ai nn. 34527/7342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77, DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D. .

Importo ipoteca: €.184.499,60.

Importo capitale: €.92.249,80.

La formalità è riferita solamente a Fg.6, Mapp.199662, Sub.1.

(Vedi All.7-8 e 9.2)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/2005 a firma di Notaio Auletta Angelo di Delebio (SO) Andrea ai nn. rep. 63108/16662 di repertorio, iscritta il 29/10/2005 ai nn. 38207/7978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.314.500,00.

Importo capitale: €.185.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All.7-8 e 9.1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1783 rep. di repertorio, trascritta il 18/09/2023 a Como ai nn. 26666/19660, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale pignoramento immobili. (Vedi All.4-7-8) Alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riportata nella nota di trascrizione si legge: "Si precisa che, a seguito di istanza dell'esponente nel procedimento penale n.200/22, il Giudice delle Indagini Preliminari ha riconosciuto ed accertato al legittimazione di POP NPI-I 2020 srl, quale creditore di buona fede e titolare di diritto di garanzia sugli immobili formanti oggetto di confisca, ..., autorizzando alla vendita di tali immobili. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

trascrizione nascente da ordinanza di sequestro conservativo penale del 06/08/2012 a firma di Tribunale di Sondrio (SO) ai nn. 1667/12 di repertorio, trascritta il 10/08/2012 ai nn. 20632/14571, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, (Vedi All.7-8-9.4) (A margine, risulta "ATTO GIUDIZIARIO nn.16329/11815 del 8/06/2021 derivante da sentenza di confisca beni del 06/08/2012, emesso dal Tribunale di Sondrio, rep.n.1261/2012 (All.9.5).

*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:

Si precisa che il Perito ha appreso, in occasione del sopralluogo ed a seguito di ricevimento di copia da parte esecutata, dell'esistenza di una scrittura privata per costituzione volontaria del diritto di passo, sottoscritta in data 24/11/2005 a carico del Mapp.19662 (oggetto di perizia) ed a favore dei mappali limitrofi Mapp.12489, 10617, 13857, 11637 e 10614, proprietà esclusiva *** DATO OSCURATO ***, premesso che l'accesso alle proprietà limitrofe è da sempre avvenuto attraverso l'area di pertinenza al mapp.19662 (vedi copia della scrittura privata all.11).

Il Perito, analizzata la scrittura privata rileva la sua mancata registrazione e trascrizione, pertanto la sua inefficacia. Si riscontra altresì che, a seguito di visura catastale, la proprietà dei mappali in essa inseriti a favore del diritto di passo, risulta attualmente variata a seguito di atto di donazione accettata in atti dal 15/05/2015, Notaio Auletta Angelo Andrea di Delebio (SO), con la quale i terreni risultano intestati per la nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***e per l'usufrutto *** DATO OSCURATO ***.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 24/02/2010), con atto stipulato il 24/02/2010 a firma di Notaio Auletta Angelo di Delebio (SO) Andrea ai nn. rep. 73828/23819 di repertorio, registrato il 26/02/2010 a Morbegno (SO) ai nn. 708 serie 1T, trascritto il 02/03/2010 a Como ai nn. 5523/3208.

Da potere *** DATO OSCURATO ***. L'atto riguarda gli immobili oggetto della presente relazione estimativa (mapp.19662, sub.701-702) ma anche il mapp.19663 (non oggetto di pignoramento)- (All. 9.3 e 10).

Dall'atto risulta che la vendita avviene "a *** DATO OSCURATO *** che, per la nuda proprietà acquista ed a *** DATO OSCURATO ***", che per l'usufrutto generale vitalizio, acquista, convenendosi tra di loro che il trasferimento di detto usufrutto avvenga ai sensi dell'art.1411 del codice civile a beneficio di *** DATO OSCURATO ***,.."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 09/06/1969 fino al 24/02/2010), con atto stipulato il 09/06/1969 a firma di Notaio Orlando Cornelio di Lecco ai nn. rep. 7332 di repertorio, registrato il 26/06/1969 ai nn. 8875, trascritto il 03/07/1969 a Como ai nn. 6765/5486.

(All.9) Come da notizie dedotte dall'ultimo atto di provenienza Notaio Auletta del 2010 (All.9) questa compravendita riguardava l'originaria particella 10615/a sulla quale sono stati edificati i fabbricati distinti con le particelle 19662 (poi divisa in sub.) e 19963.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta opere edilizie N. P.e. 10/1965, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di piccolo capannone da adibirsi a lavorazione di ferro in barre, da erigersi in Colico (Località Stallone) mapp.10615, presentata il 27/01/1965 con il n. 10/1965 di protocollo, rilasciata il 08/02/1965 con il n.10/1965 di protocollo.

La costruzione riguarda la porzione a P.T. del fabbricato. A quei tempi il mappale su cui insiste l'immobile era catastalmente identificato al mapp.10615 (ora mapp.19662). (Vedi All.12)

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. P.e. 103/1966, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo dell'esistente corpo di fabbrica (magazzino-laboratorio) da adibire a civile abitazione), presentata il 28/11/1966 con il n. prot.4650 di protocollo, rilasciata il 23/12/1966 con il n. prot.4650 di protocollo, agibilità del 09/09/1969 con il n. prot.4650 di protocollo.

L'inizio lavori come da "Denuncia d'inizio lavori per nuova costruzione" del 30/06/1967, è avvenuto in data 20/06/1967. I lavori sono terminati il 20/06/1969. La Domanda di Permesso di Abitabilità è datata 12/08/1969. (Vedi All.12) Si segnala che, nonostante il vincolo già a quel tempo esistente (D.M. 15 aprile 1958), riguardante tra gli altri comuni costieri del lago di Como, anche il territorio del Comune di Colico, dichiarato di notevole interesse pubblico, da salvaguardare e sottoporre a tutela paesaggistica, tra la documentazione reperita **presso il Comune di Colico non risulta essere stata richiesta e rilasciata l'autorizzazione ambientale, paesaggistica da parte della Soprintendenza ai monumenti di Milano**. Si evidenzia che nel Nulla Osta rilasciato, così come anche per quello precedentemente relativo alla P.E. 10/1965, non viene riportato riferimento al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (vedi **vincolo esistente come da D.M. del 15 Aprile 1958 - All.12.2**). Il Perito ha inoltrato richiesta alla proprietà, tramite il suo legale, per verificare se la documentazione mancante presso l'U.T.C fosse comunque il loro possesso. L'Autorizzazione

Paesaggistica doveva essere rilasciata sia per la costruzione dell'immobile (P.E. 10/1965) che per la successiva variante oggetto della P.E. per il suo sopralzo (n.103/1966).

Domanda di Autorizzazione N. P.e. 155/95, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di realizzazione di n.2 cancelli (pedonale e carrabile) e relativo cordolo di collegamento degli stessi in corrispondenza all'accesso alla SP n.72 attualmente sprovvisto di mezzi di chiusura, presentata il 14/07/1995 con il n. prot. 7922 di protocollo.

A seguito di presentazione della richiesta, il Comune risponde con una lettera di accoglimento dell'istanza, prot.n.12159 del 04/11/1995, nella quale si precisa che il rilascio della prescritta Concessione Edilizia-Autorizzazione Edilizia è subordinato alla presentazione di documentazione integrativa: Nulla Osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo stradale (Provincia) e previa Parere Esperto beni ambientali (pratica un subdelega, presentare elaborati completi). Come verbalizzato in occasione di un'ulteriore esame degli atti depositati, svolta dal Perito alla presenza del Responsabile dell'U.T.C. di Colico Geom. Mazzina, alla ricerca della documentazione mancante, dalle risultanze agli atti non risulta ulteriore documentazione riguardo a questa pratica edilizia e la lettera di richiesta integrazioni trasmessa dal Comune alla proprietà risulterebbe non aver avuto alcun seguito. (All.12-12.1)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.57 del 25/10/2002 e approvata definitivamente con delibera C.C. n.29 del 30/09/2023 (riferite alla Variante di P.G.T.), l'immobile ricade in zona T2 - tessuto urbano di completamento (art.51). Norme tecniche di attuazione ed indici: (Vedi All.13). Come da nota ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Colico, nel CDU non sono riportati i vincoli esistenti, i quali sono però stati indicati a parte come segue: "il lotto in oggetto, mappale 19662, è sottoposto a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/04) e ricade nelle aree a rischio di rinvenimenti archeologici (art.70 delle disposizioni normative del PGT). (Vedi nota, riportata di seguito al CDU, All.13)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Il fabbricato così come realizzato allo stato attuale non corrisponde, sia nella pianta che nei prospetti e nella copertura, a quanto autorizzato con la P.E. n. 103/66 ed alla quale, dalle risultanze d'archivio comunale, non fece seguito alcuna variante interna ed esterna oltre che in merito alla destinazione d'uso dei locali a piano terra; -la linea di confine del lotto mapp.19662, indicata nella P.E. del 66 nell'estratto di mappa riportato sulle tavole ad essa allegate, non coincide con la perimetrazione dei mappali riportata sull'attuale mappa catastale, e con la situazione rilevabile attualmente in loco, in particolare riguardo anche alla collocazione del fabbricato a confine (da verificare con effettivi limiti); - i cancelli pedonale e carrabile allo stato attuale sono stati realizzati senza titolo edilizio, considerato che alla domanda di autorizzazione del 14/07/1995, prot. 7922 (P.e. n.155/95), nonostante la richiesta d'integrazioni necessarie da parte del Comune per il rilascio della concessione edilizia, non fece seguito alcun riscontro ed alcuna nuova presentazione ed integrazione. Non è stata richiesta e non è stata rilasciata autorizzazione ambientale per la realizzazione di tale opere; -Relativamente al sopralzo, come da P.E. del 1966, si riscontra che nel modulo di rilevazione istat e nella certificazione a firma del Sindaco del 9/09/1969, la superficie risalta essere pari a Mq. 150,00, mentre nella richiesta di abitabilità del 12/08/1969, la superficie

dichiarata risulta pari a Mq. 168,00 e la volumetria del fabbricato pari a Mc.1.008,00.

-Di fondamentale importanza, come verbalizzato in occasione di un ulteriore esame degli atti depositati, svoltosi alla presenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Mazzina e del Perito, in data 20/02/2024, ritenuto necessario per il controllo e la ricerca dei documenti mancanti, si fa presente che tra gli atti depositati presso l'U.T.C. di Colico, non risulta nessuna documentazione relativa alla pratica ambientale che, in considerazione del vincolo esistente in cui ricade l'immobile in oggetto e riguardante il Territorio tutto il Comune di Colico di cui al Decreto Ministeriale del 15 aprile 1958, quale territorio di notevole interesse pubblico ai sensi della legge n.1497 del 1939 "Protezione delle bellezze naturali", e come tale avrebbe dovuto essere richiesta e rilasciata la relativa autorizzazione paesaggistica. (All.12.2). A tale proposito è importante considerare che a fronte d'interventi eseguiti senza la preventiva Autorizzazione Paesaggistica, la normativa impone l'obbligo della rimozione in pristino come sancito in via generale dall'art.167 del D.Lgs. n.42/2004. Il tutto fatto procedure amministrative alternative con gli enti preposti.

L'art.146 al comma 4 del D.L. 42/2004 indica inoltre, chiaramente:

" L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, ...". Pertanto in considerazione di quanto esposto, accertato che l'area è sottoposta a vincolo ambientale di cui al Decreto Ministeriale del 15 aprile 1958, la cui efficacia viene confermata dall'art.157 del D.Lgs. n.42 del 2004 e che nelle pratiche edilizie presentate, l'Autorizzazione Edilizia non è mai presente anche se necessaria, l'immobile è da considerarsi illecitamente realizzato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di P.E. per la messa in pristino e/o demolizione. Esclusi sanzioni. Circa : €2.000,00

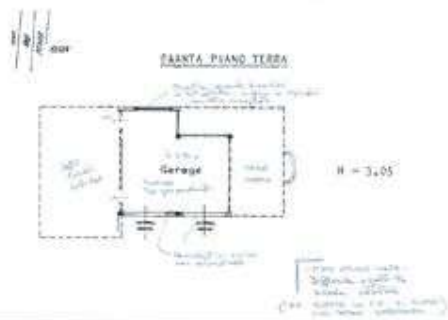
(Vedi All.12) Le P.E. non risultano accompagnate dalle verifiche urbanistiche e dai conteggi per la determinazione della superficie e volumetria del fabbricato in relazione alla dimensione del lotto.



prospetti stato attuale



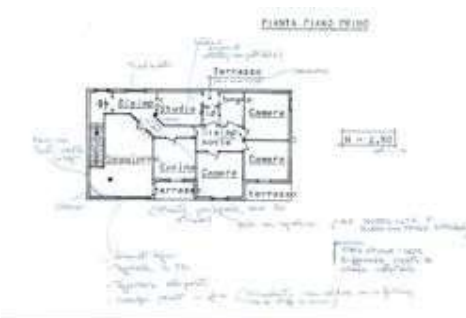
prospetti P.E.



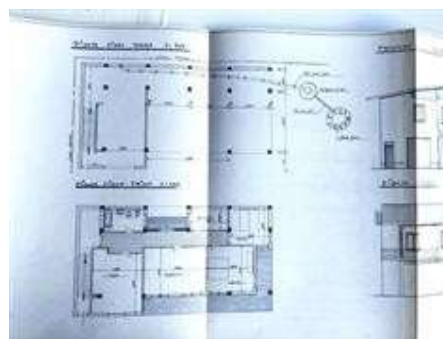
pianta p.t. box- note stato attuale



pianta p.t.- note stato attuale



pianta p.1- note stato attuale



piante P.E.

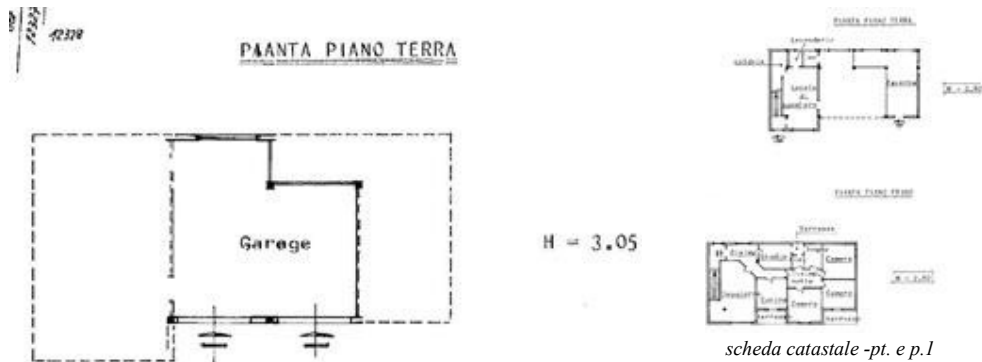
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

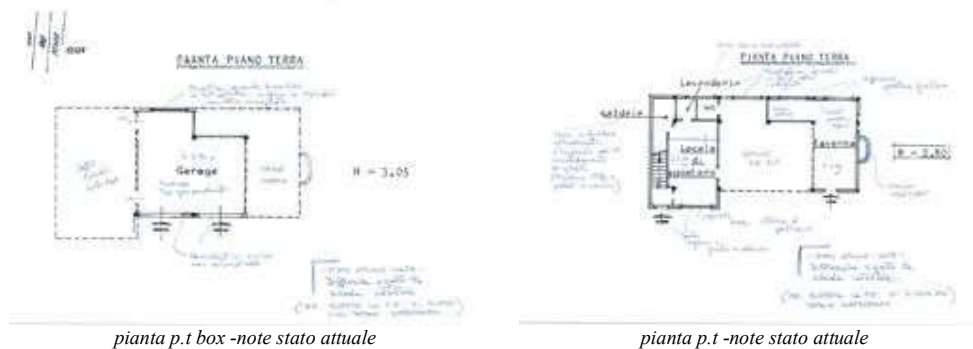
Sono state rilevate le seguenti difformità: - nella scheda catastale non risulta inserita l'area esterna di pertinenza (ente urbano a catasto terreni); - si rilevano difformità tra lo stato attuale ed il disegno riportato nelle schede catastali (tra l'altro a sua volta difformi rispetto al progetto approvato con la P.E n.103 del 1966, in particolare riguardo anche alla posizione del fabbricato posto ad oggi sul confine (da verificare con effettivi limiti); -in sede di sopralluogo si è riscontrato inoltre che il terreno al mapp.19662 attualmente non ha la medesima perimetrazione leggibile sulla mappa catastale, essendo presenti in loco diverse delimitazioni realizzata con rete metallica, seppur non siano riconducibili a dei frazionamenti o pratiche edilizie. Risulta pertanto necessaria la perimetrazione fisica dei confini del mapp.19662, così come indicati in mappa, rispetto i limitrofi mapp.12489, 13857, 11637 e 10614. Si sono riscontrati da parte del Perito alcune criticità, in particolare ad esempio il marciapiede perimetrale del fabbricato che, in corrispondenza del prospetto ovest risulta ad oggi insistere su un altro distinto mappale (non oggetto di pignoramento). Inoltre, in loco non sembra riscontrarsi la conformità della delimitazione del terreno esistente a nord, a confine con il mapp.10614, rispetto alla perimetrazione dell'area individuata nella mappa catastale. Si segnala inoltre che sul terreno in oggetto al Mapp.19662, sorge un corpo di fabbrica (ripostiglio-deposito legna) identificato catastalmente al mapp.19663 (cat. C/2; consistenza 11 mq.- Sup. catastale 14 mq.) il quale risulta di proprietà dei soggetti eseguiti ma non è inserito tra i beni oggetto di pignoramento. L'accesso a questo piccolo deposito, nel caso dovrà comunque essere regolato insistendo esso sul mappale oggetto di esecuzione e dal quale si pratica l'ingresso. Dovrà essere verificata la pratica relativa alla sua realizzazione. Il Perito, analizzata la scrittura privata relativa alla costituzione volontaria del diritto di passo fornita dalla proprietà (All.11), ha riscontrato la mancata registrazione e trascrizione e pertanto la sua inefficacia. Il C.T.U. segnala inoltre che dovrà essere verificata l'effettiva interclusione

dei fondi serviti da tale accesso che in ogni caso non risulta autorizzato dalle autorità competenti.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Eventuali operazioni catastali da eseguire successivamente alla rimozione in pristino, non sono Calcolabili.



scheda catastale -p-t. box



pianta p.t box -note stato attuale

pianta p.t -note stato attuale



pianta p.1 -note stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si conferma quanto già scritto in merito alla conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLICO NAZIONALE NORD 31 (LOCALITÀ STALLONE), FRAZIONE
CURCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLICO Nazionale Nord 31 (Località Stallone), frazione Curcio, della superficie commerciale di **10.250,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) a favore dell'usufruttuario
- 1/1 di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***) a favore dell'usufruttuario

Casa unifamiliare su due piani con area verde pertinenziale. In corrispondenza dell'area esterna di pertinenza sono presenti alcune delimitazioni in rete metallica che non corrispondono alla consistenza del lotto individuabile dalla mappa catastale. L'accesso carrabile alla proprietà è consentito da un cancello scorrevole. Questo accesso è comune ad altri fondi dichiarati interclusi.

L'edificio, a piano terreno ha un locale autorimessa provvisto di due porte basculanti ed ha al suo interno un piccolo bagno. Il locale autorimessa è collegato internamente con un locale adiacente. Relativamente al locale autorimessa si rimanda al capitolo specifico relativo agli "accessori", con descrizione e fotografie. A piano terreno è altresì presente un locale taverna con zona cottura e accesso indipendente dall'area esterna.

L'appartamento a piano primo è accessibile tramite una scala ad unica rampa, con ingresso indipendente dall'area esterna. Dal medesimo pianerottolo d'ingresso a piano terreno è possibile accedere anche ad un locale denominato "di sgombero" nella scheda catastale, collegato ad una piccola lavanderia ed al locale caldaia. Lo stesso è altresì comunicante con la zona box.

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con camino e cucina ed altro locale con accesso dal soggiorno adibito a studio nel quale è collocata la botola di accesso alla copertura non praticabile. La zona notte è composta da tre camere un servizio igienico e una piccola lavanderia. Sono presenti due terrazzi posti sul fronte strada ed un terrazzino inagibile poiché sullo stesso si affacciano solo finestre, probabilmente per problemi di codice civile come riferito dalla proprietà al Perito.

Le fotografie qui di seguito, sono inserite in numero ridotto per la creazione dell'elaborato peritale. Si rimanda pertanto alla documentazione fotografica in allegato (All.14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 19662 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.575,19 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n.31, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: (dall'estratto di mappa, relativamente al fabbricato, a partire da nord): Terreno di pertinenza Mapp.19662 e Mapp.19663 di altra proprietà.

Superficie catastale in visura: tot. Mq.204,00 (escluse aree scoperte Mq. 201). (All.2) Come da scheda catastale (All.3), trattasi dell'appartamento al piano primo e dei locali sgombero, caldaia, wc e taverna siti a piano terra. Si precisa che, come già riportato in altro paragrafo, i beni immobili in oggetto risultano attualmente oggetto di trascrizione n.6329/11815 del 08/06/2021 *** DATO OSCURATO ***.

- foglio 1 particella 19662 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1025, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Tipo mappale del 12/07/2002 Pratica n.72846 in atti dal 12/07/2002 (n.72846.1/2002)

Coerenze: (dalla mappa catastale, in senso orario a partire da nord): Mapp.10614, Strada (Via Nazionale Nord), Mapp.12489, Mapp.13857, Mapp.11637, Mapp.19663, Mapp.11637.

(Vedi All.2-3) In visura è riportato che "Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg.1 Mapp.10615 e Mapp.13856. E' stato variato l'immobile Mapp.19663" (vedi copia mappa cartacea All.3). Si segnala che, come già riportato nella presente perizia, esiste servitù di passo pedonale e carrabile a carico del Mapp.19662 per l'accesso ai mappali limitrofi, Mapp.12489, 10617, 13857, 11637 e 10614, di altra proprietà. In data 24.11.2005 (All.11), è stata sottoscritta una "scrittura privata per costituzione volontaria del diritto di servitù di passaggio" premesso che l'accesso alle proprietà limitrofe è da sempre avvenuto attraverso l'area di pertinenza al mapp.19662. Nella scrittura si legge che "Il fondo servente s'impegna a non provvedere, in ogni tempo, alla chiusura del passaggio con qualsiasi atto e/o mezzo e/o innovazione e/o barriera e/o rete e/o cancello e/o sbarra e a non porre in essere qualsiasi azione e/o comportamento che possa rendere più difficoltoso il passaggio e/o rendere incomodo l'esercizio della servitù e/o diminuire il contenuto o uso". Il Perito precisa però che tale scrittura privata non risultando essere stata registrata e trascritta, è inefficace.

L'intero edificio sviluppa 2 (oltre al piano sottotetto non praticabile) piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966-1967.





L'ingresso dell'appartamento a p.1



Una vista sul soggiorno



La cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il lago e le montagne (Monte Legnone); Oasi protetta Pian di Spagna; Forte di Fuentes e Montecchio Nord; Abbazia di Piona,....



SERVIZI

scuola media inferiore

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media superiore

centro commerciale

farmacie



COLLEGAMENTI

l'immobile si trova lungo la SP72.

ferrovia distante La stazione ferroviaria si trova a Km.1,5

superstrada distante Km.3 -SS 38 dello Stelvio (per la Valtellina)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sotto della media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente (tra cui finestre di dimensioni varie e anche portefinestre per l'appartamento a piano primo) realizzati in legno (nell'appartamento a piano primo e nel locale taverna) - alluminio e ferro per altri locali a piano terra

nella media 

infissi interni: per l'appartamento, porte con ante a battente (anche con sopraelevato in vetro fino a soffitto) realizzati in legno

nella media 

portone di ingresso: anta unica a battente realizzato in alluminio

nella media 

cancello: scorrevole il cancello carrabile. Anta a battente il cancello pedonale. realizzato in ferro con apertura automatico il cancello carrabile

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle per l'appartamento a piano primo. Per altre finestre in particolare a piano terra, non vi sono oscuramenti esterni se non inferriate. realizzate in Pvc per le le tapparelle. Nel terrazzino sul fronte principale, è presente anche una tenda da sole a bracci. Le tapparelle risultano sostituite di recente.

buono 

rivestimento interno: posto in appartamento realizzato in in alcuni locali tappezzeria alle pareti; in cucina e nel bagno rivestimenti in piastrelle di ceramica; nel soggiorno alcune pareti rivestite in legno a tutta altezza e dietro alla stufa rivestimento a tutt'altezza piastrelle effetto pietra

mediocre 

rivestimento interno: posto in taverna e locali e locali di servizio a p.t. realizzato in legno nella taverna e piastrelle ceramica nella lavanderia oltre che nel wc (che ha accesso diretto dal garage, distinto catastalmente con altro mappale)

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in terrazzi con soletta in cls e parapetti in ferro. l'appartamento a piano primo è dotato di due piccoli terrazzi, uno accessibile dai locali soggiorno e cucina in è possibile il solo affaccio da tre locali con finestre e non portefinestre che ne permettono il collegamento.

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nell'appartamento; ceramica nei locali a piano terra compresa la taverna

al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: stufe (attualmente in uso) con

nella media 

alimentazione in pellet i diffusori sono in stufe conformità: Da verificare. Internamente all'appartamento le stufe sono presenti nel locale soggiorno e nel disimpegno notte. Sono altresì presenti due camini, di cui uno nel locale soggiorno e l'altro nel locale indicato nella scheda catastale come studio. Nella taverna è presente un altro camino. Le stufe, con i camini, vengono usate attualmente per il riscaldamento. I termosifoni in ghisa installati nell'appartamento non sono attualmente in uso. Non è mantenuto in uso infatti l'impianto di riscaldamento a gas la cui caldaia è alloggiata a piano terra in apposito locale.

fognatura: conformità: da verificare. L'immobile non risulta allacciato alla rete fognaria. Ma è presente fossa biologica e fondo perso, come anche indicato nella pratica comunale n.103-66

mediocre 

Delle Strutture:

scale interne: a rampa unica che dall'entrata piano terra sale verso il pianerottolo don accesso all'appartamento realizzate in rivestimento alzate e pedate in granito, con corrimano in legno ; il servoscala è assente

al di sopra della media 

balconi: costruiti in terrazzi con soletta in cls e parapetto in ferro verniciato. l'appartamento a piano primo è dotato di tre terrazzi, di cui due presenti sul fronte principale accessibili dai locali soggiorno e cucina, oltre che da una camera da letto ed un terzo terrazzo non accessibile in quanto su di esso è possibile il solo affaccio da tre locali ma non è consentito il collegamento.

nella media 



Una delle stufe presenti nell'appartamento (qui nel locale soggiorno)



Il bagno



Il locale con destinazione studio secondo la scheda catastale, dove è la botola per accesso al sottotetto



Una delle camere da letto



Il locale a p.t. indicato come "sgombero" nella scheda catastale

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (da usare come riferimento per la stima)	1.025,00	x	100 %	=	1.250,00
Totale:	1.025,00				1.250,00

ACCESSORI:

box doppio, composto da un locale h.ca 2.96.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 19662 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 249,76 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Nord n.31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***; derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: (dalla scheda catastale e l'estratto di mappa, in senso orario a partire da nord): terreno di pertinenza Mapp.19662; locale taverna al sub.701; terreno di pertinenza Mapp. 19662; locale sgombero e wc entrambi al sub. 701.
Superficie catastale indicata in visura: Mq.55,00 (All.2). Come da scheda catastale (All.3), trattasi del locale autorimessa sito al piano terra. Si precisa che, come già riportato in altro paragrafo della presente perizia, i beni immobili risultano attualmente oggetto di trascrizione n.6329/11815 del 08/06/2021 *** DATO OSCURATO ***.

Locale unico accessibile direttamente dall'area esterna di pertinenza, tramite due porte basculanti, non automatizzate, in acciaio, con ante rivestite da una pellicola simil legno, attualmente usurata e per lo

più staccata. Nel locale è presente una grande apertura in ferro e vetro smerigliato a riquadri, solo in minima parte apribile. Il locale è pavimentato con piastrelle tipo grès porcellanato. Dall'autorimessa si ha accesso al piccolo locale wc, il quale è identificato però catastalmente al sub.701 e si ha diretto collegamento anche al locale adiacente, con destinazione "di sgombero", secondo quanto indicato in scheda catastale.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Sito internet. Annuncio di "le mille e una casa"

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Colico Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 840

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 136,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Sito internet. Annuncio di "Officina immobiliare"

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Colico, Via Stallone

Superfici principali e secondarie: 1565

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 153,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Sito internet. Annuncio di "Officina immobiliare"

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Colico Via Stallone

Superfici principali e secondarie: 780

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 153,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando le irregolarità edilizie ed urbanistiche e le criticità riscontrate, per la stima della proprietà in oggetto, si considera di valutare il terreno edificabile su cui insiste l'immobile, detraendo il costo di normalizzazione:

-Sup. terreno, da visura catastale: **Mq. 1.025,00**

(In considerazione delle previsioni urbanistiche del P.G.T. per la zona in oggetto "**T2-tessuto urbano di completamento**", il cui Indice di edificabilità fondiaria è **If: 0,18 mq/mq**, si calcola per il terreno in oggetto una capacità edificatoria di **Mq. 1.025,00x 0,18 = Mq. 184,50**).

-Valore commerciale del terreno edificabile, anche in considerazione degli annunci di vendita

immobiliare reperiti: **E/mq. 150,00 ca**

Il valore commerciale del terreno edificabile oggetto di perizia, risulta essere pari a $Mq. 1.025 \times E/mq. 150,00 = \mathbf{E.153.750,00}$

Dal costo del terreno così determinato, si detrae il costo per la rimozione in ripristino l'immobile. Si utilizza il dato riportato nella richiesta di abitabilità, relativo alla cubatura del fabbricato che risulta pari a Mc.1.008,00, da aumentare, aggiungendo la volumetria del tetto-sottotetto non agibile (per un'altezza di mt.1,00) oltre a quella delle fondazioni (per un'altezza di mt.0,60).

Pertanto utilizzando i dati allegati alla P.E., la cubatura del fabbricato, da considerare per la rimozione in pristino risulta complessivamente pari: $[(Mq. 168,00 \times h.6,00) + (Mq.168,00 \times h.1,60)] = \mathbf{Mc. 1.008,00 + Mc.268,80 = Mc.1.276,80}$. Sentito un esperto del settore, si stima il costo a corpo delle opere di demolizione, compreso smaltimento delle macerie alle Pubbliche Discariche, pari a **€. 25.000,00**.

Il valore finale risulta pari a $\mathbf{€. 153.750,00 - 25.000,00 = €. 128.750,00}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	128.750,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.750,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.750,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, Ufficio Tecnico Comune di Colico.

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	10.250,00	69,43	122.450,00	122.450,00
				128.750,00 €	128.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.750,00**

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: **€. 19.012,50**

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: **€. 107.737,50**

data 01/03/2024

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa