

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

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

- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio ambiente ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 755 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2005. Pratica n. LC0115708 in atti dal 22/12/2005. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15279.1/2005).

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.765 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.764 - mappale 1108 sub.763 - mappale 1108 sub. 762.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 21.420,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE EMESSA AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/98 E SUE MODIFICHE, RILASCIATA NEI TERMINI PREVISTI DAL 2° COMMA ART. 567 C.P.C., redatta dal notaio Vincenzo Calderin e già depositata agli atti.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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: € 50,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: vedasi TABELLE

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi MILLESIMALI
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO allegato alla presente. fornitemi
dall'Amministratore
Condominiale e
allegate alla
presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 17/02/1993 fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di notaio C. Varrica ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 16/03/1993 a Como ai nn. 4686 - 3448

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006 fino al 20/09/2014), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di notaio A. Barone ai nn. 65761 - 8698 di repertorio, registrato il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 4097 serie 1T, trascritto il 10/05/2006 a Como ai nn. 16423 - 10177

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti in via per Rogeno su immobili contraddistinti al Catasto Terreni dai mappali 106, 135, 422 del Comune Amministrativo di Costa Masnaga, censuario di Brenno della Torre., presentata il 29/12/1995 con il n. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 50/95 di protocollo. Fa parte della presente C.E. anche il DECRETO SINDACALE n. 16/98 del 17/04/1998.

Concessione edilizia N. **63/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primaria riguardanti la via per Rogeno., presentata il 04/11/1996 con il n. 12194 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 63/96 di protocollo. Fa parte della presente C.E. il DECRETO SINDACALE n. 37/97 del 17/09/1997 e la proroga dei termini di validità rilasciata il 21/05/1999.

Concessione edilizia N. **26/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo e variante alla C.E. n. 50/95 , presentata il 27/09/2001 con il n. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 26/2001 di protocollo. Fa parte della presente C.E. l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 03/2002 del 21/02/2002.

Concessione edilizia N. **17/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna a parcheggio e a verde dell'immobile sito in via per Rogeno contraddistinto al Catasto Terreni dai mappali 106, 135, 422 del Comune Amministrativo di CostaMasnaga, censuario di Brenno della Torre., presentata il 20/05/2002 con il n. 4996 di protocollo, rilasciata il 06/08/2002 con il n. 17/2002 di protocollo. Fa parte della presente C.E. l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 17/2002 del 06/08/2002.

D.I.A. in SANATORIA N. **10/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in difformità a precedenti C.E. , presentata il 28/04/2014 con il n. 3741 di protocollo. Fa parte della presente D.I.A. in SANATORIA il CERTIFICATO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA n. C214/13 del 05/02/2014.

Certificato di compatibilità paesaggistica. N. 19/16, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità rispetto all'A.P. n. 17/2002 e C.E. n. 17/2002 relativamente alla modifica di parcheggi esterni, immobile in Comune di CostaMasnaga area identificata catastalmente al fg. 4 mapp. 1108, 1073, 1174, 1173, 1172, 1175, 1176, rilasciata il 21/11/2016 con il n. prot. 6284 di protocollo.

Relativo PARERE della Soprintendenza del 19/10/2016 prot. n. 31941/DR.

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

Come riconfermatomi dal Tecnico Comunale, si sono create le condizioni di SILENZIO-ASSENSO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19/04/2024 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 28/08/2024. , l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO E NECLEI SPARSI DI ANTICA FORMAZIONE.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 18.2

. Il titolo è riferito solamente al LOTTI 1 - 2

[REDACTED]

[REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA
TORRE

DEPOSITO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

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

- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio ambiente ad uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 755 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2005. Pratica n. LC0115708 in atti dal 22/12/2005. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15279.1/2005).
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.765 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.764 - mappale 1108 sub.763 - mappale 1108 sub. 762.



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 15 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e c.a.

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

nella media 

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

nella media 

plafoni: realizzati in stabilitura

buono 

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramicato.

buono 

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

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza del bene espressa in metri quadrati commerciali.

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

Si sono inoltre effettuate le seguenti indagini:

*** sul mercato territoriale;

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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 residenziale	47,79	0,00	23.800,00	23.800,00

	23.800,00 €	23.800,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**23.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**2.380,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**21.420,00**