TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO RONCHI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv Francesca SPANDRI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2021 aggiornata il 29/09/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch BARBARA DELL`ORO

CF:DLLBBR72D45E507N
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9
telefono: 03411960085
fax: 0341496432
email: archbarbaradelloro@gmail.com
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento e cantina** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano terra in contesto a corte ristrutturato nel 2004/2006 e cantina al piano interrato, con accesso dall'autorimessa. L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio A ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e piccola area di pertinenza antistante l'ingresso. Cantina al piano interrato (sottostante il corpo B).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: PT-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: terrapieno, scale e ingressi comuni bcnc sub 727, bcnc sub 726, altra u.i. sub 701, affaccio su via Borsani - cantina: terrapieno, altra u.i. sub 704, corridoio comune bcnc sub 726, cavedio non accessibile
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

B **posto auto** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posto auto coperto (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 722, mapp 914, ingressi comuni bcnc sub 727, locale immondezzaio bcnc sub 726
  Deriva da variazione prot LC 0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**72,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 41.310,00**

Data della valutazione: **29/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 16/06/2021 e 09/07/2021

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:

vincolo pertinenza autorimessa ai sensi L 122/1989, stipulata il 15/06/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63978/7960 di repertorio, trascritta il 06/07/2005 a Lecco ai nn. 12064/7255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.
Con riferimento al Permesso di Costruire n 82/2004 (e successive varianti) per la realizzazione di n 14 posti auto interrati si sottoscrive atto di vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge n 122/1989, per i posti auto in progetto così distiti:
- n 6 posti auto e relative aree di manovra (pari a 131 mq) asserviti al fabbricato A (oggi mapp 513 sub 701/702/703/704/705/706)
- n 8 posti auto e relative aree di manovra (pari a 224 mq) da asservire in parte al fabbricato B (oggi mapp 513 sub 707 e 708) e in parte al fabbricato C (identificato nelle porzioni di edificio di proprietà della stessa società - mapp 500 sub 701/702/703/704 graf 493/701 - e siti nella vicina via dei Ronchi, oggetto di futuro, e mai presentato, progetto di ristrutturazione. Gli immobili risultano anch'essi pignorati con l'Esecuzione Immobiliare n 100/2020 RGE oggetto di istanza di riunione con la presente Procedura)
NB: le superfici sono riferite alla variante ultima del piano autorimessa
I posti auto ricavati sono 15 ma le superfici complessive coprono i minimi previsti dalla Legge 122/1989.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63791/7885 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9469/1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di conto.
Importo ipoteca: € 1.260.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni.
La formalità è riferita solamente a C.F. Fg MON/7 mapp 513 sub 1 e 2 - mapp 2607 sub 701 - C.T. Fg 9 mapp 514 (fusione nel mapp 513 in data 21/11/2006).
Annotazioni:
- restrizione di beni: 27/12/2006 notaio Pier Luigi Donegana rep 192684/34427 presentata 28/03/2007 a Lecco nn 5996/1318 per mapp 513 sub 706 - 709 - 725 - 726 - 727 (questi ultimi tre bcnc)

- restrizione di beni: 28/03/2007 notaio Pier Luigi Donegana rep 193218/34802 presentata 03/05/2007 a Lecco nn 8255/1691 per mapp 513 sub 701 - 703 - 705 - 710 - 711 - 722
- restrizione di beni: 26/07/2007 notaio Paolo Panzeri rep 12306/8141 presentata 12/09/2007 a Lecco nn 16796/2984 per mapp 513 sub 707 - 708 - 720 - 721
- rinegoziazione di apertura di credito ipotecario in conto: 12/11/2012 notaio Paolo Panzeri rep 21072/14089 presentata 28/11/2012 a Lecco nn 15776/1686 = la durata del finanziamento è da intendersi a tempo indeterminato e la somma concessa a titolo di finanziamento viene ridotta a € 230.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 721/13416 di repertorio, iscritta il 31/05/2016 a Lecco ai nn. 6999/1085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 ruolo.
Importo ipoteca: € 226.786,38.
Importo capitale: € 113.393,19.
La formalità è riferita a Unità negoziale n 2: tutte le unità oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 244 di repertorio, trascritta il 11/03/2021 a Lecco ai nn. 3632/2684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	**€. 1.420,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.660,00**
Millesimi condominiali:	**vedi note**

Ulteriori avvertenze:

Tabella millesimale Condominio Ronchi:
appartamento sub 702 (AP/7) = 94,26/1.000
posto auto sub 723 = 11,11/1.000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63666/7839 di repertorio, registrato il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 3795 serie 1T, trascritto il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8416/5086.
Il titolo comprende anche altri beni non oggetto di questa procedura e che costituiscono una parte del fabbricato C, al quale vengono legati con vincolo di pertinenza (vedi capitolo 4.1) una parte dei posti auto in oggetto = lotto 3. Gli altri immobili acquisiti con questo titolo sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n 100/2020 RGE Tribunale di Lecco, con istanza di riunione della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1993 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 168428/6764 di repertorio, trascritto il 24/06/1993 a Lecco ai nn. 5927/4318

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 25/06/2003 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Giudice Esecuzione Tribunale Lecco ai nn. 564 di repertorio, trascritto il 21/07/2003 a Lecco ai nn. 11804/7845

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari identificate con i sub 702, 704 e 724 è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e ristrutturato con i sotto citati titoli.
L'autorimessa con i posti auto è stata realizzata in forza dei sotto citati titoli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 3458 prot (61/81)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento igienico e funzionale di fabbricato esistente con adeguamento e nuova formazione di impianti tecnologici, presentata il 04/11/1982 con il n. 3458 di protocollo, rilasciata il 27/02/1982.
Opere non completate

Concessione Edilizia **N. 195/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente, presentata il 29/12/1992 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata il 19/10/1995.
Inizio lavori 11/11/1996 - opere non terminate

Concessione Edilizia **N. 196/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, presentata il 20/12/1992 con il n. 8211 di protocollo, rilasciata il 04/08/1994.
NB: inizio lavori mai presentato nei termini e titolo scaduto. Successivamente agli atti del Comune ordinanza di sospensione dei lavori eseguiti senza titolo. Successiva presentazione di pratica ediizia n 172/96 (vedi seguente) e revoca dell'ordinanza di sospensione lavori.

Concessione Edilizia **N. 172/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di autorimesse interrate, presentata il 19/07/1996 con il n. 6891 di protocollo, rilasciata il 24/01/1997.
Progetto per autorimessa interrata di 12 box, con atto di vincolo unilaterale ai sensi art. 9 Legge n 122/1989 a firma notaio Achille Tasca in data 07/11/1996 rep nn 206174/8511. Questo titolo seguiva ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite senza titolo. Le opere, comunque, non vengono completate per successiva ordinanza di sospensione dei lavori relativamente al muro di sostegno realizzato a confine difforme da quanto autorizzato e con problemi di stabilità.

Concessione Edilizia Sanatoria art 13 L 47/85 **N. 169/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muro di sostegno, presentata il 10/11/1998 con il n. 9613 di protocollo, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10468 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 207/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - opere eseguite in difformità, presentata il 20/10/2003, rilasciata il 12/12/2003.
Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 03/12/2003 n 207/2003

Permesso di Costruire **N. 82/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - edificio A e autorimessa, presentata il 22/04/2004 con il n. 4906 di protocollo, rilasciata il 07/09/2005 con il n. 10573 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 242/2003 del 28/04/2004 - Asservimento ai sensi L 122/89 a firma notaio Alberto Barone in data 15/06/2005 rep nn 63978/7960 (vedi cap. 4.1) - Inizio Lavori 12/09/2005

Permesso di Costruire **N. 91/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

ristrutturazione edificio - corpo B, presentata il 16/06/2005, rilasciata il 06/06/2006 con il n. 7132 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 91/2005 del 06/06/2006 - Inizio Lavori 15/06/2006 - Fine lavori 21/12/2006

Permesso di Costruire **N. 127/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 82/2004 - Fabbricato A, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 26/10/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3599 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 127/2006 del 26/10/2006 - Fabbricato A Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

Permesso di Costruire **N. 128/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 91/2005, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 12/12/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3600 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 128/2006 del 12/12/2006 - Fabbricato B (vale per le cantine dei sub 701 e 702) Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 46 del 29/09/2016 - BURL n 8 del 22/02/2017 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13 NTA: Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge n 457/78.
Categorie di intervento: B - Edifici di impianto storico: ristrutturazione conservativa.
L'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e cantina a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano terra in contesto a corte ristrutturato nel 2004/2006 e cantina al piano interrato, con accesso dall'autorimessa. L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio A ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e piccola area di pertinenza antistante

l'ingresso. Cantina al piano interrato (sottostante il corpo B).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: PT-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: terrapieno, scale e ingressi comuni bcnc sub 727, bcnc sub 726, altra u.i. sub 701, affaccio su via Borsani - cantina: terrapieno, altra u.i. sub 704, corridoio comune bcnc sub 726, cavedio non accessibile
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio, 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media

impianti tecnici: molto scarso

stato di manutenzione generale: molto scarso

servizi: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale si presenta in uno stato di manutenzione pessimo. Pur oggetto di ristrutturazione "a nuovo" dell'intero fabbricato è attualmente vuoto e ha subito pesanti infiltrazioni da perdita di acqua da collettori. L'accesso avviene da marciapiede / scala comune. La cantina è in condizioni discrete.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. Le pareti hanno subito pesanti infiltrazioni, tanto da aver ammalorato l'intonaco (con fenomeni di sfarinamento) e imbibito la muratura — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanto. coperta da sporco e intonaco sfarinato: andrà verificato se una pulizia con idonei prodotti potrà dare un risultato soddisfacente o se andrà sostituita — molto scarso

pavimentazione esterna: realizzata in gres porcellanato per esterni — mediocre

scale: esterna sopra ingresso e serramento con rivestimento in pietra naturale. si presenta con intonaco parzialmente distaccato, parte di ferri a vista e pesanti infiltrazioni (NB: la scala accede al sub 705) — molto scarso

rivestimento interno: posto in bagno e parete cottura realizzato in ceramica. presenza di sporco da dilavamento: da verificare risultato di pulizia con prodotti specifici — scarso

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro — mediocre

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — mediocre

infissi interni: battente / scorrevole realizzati in legno tamburato — mediocre

portone di ingresso: battente realizzato in telaio in acciaio e pannello , gli accessori presenti sono: blindata. pannello esterno da sostituire — scarso

Delle Strutture:

solai: latero-cemento. non si evidenziano problemi strutturali ma il plafone ha assorbito molta acqua che ha deteriorato l'intonaco e imbibito il laterizio — mediocre

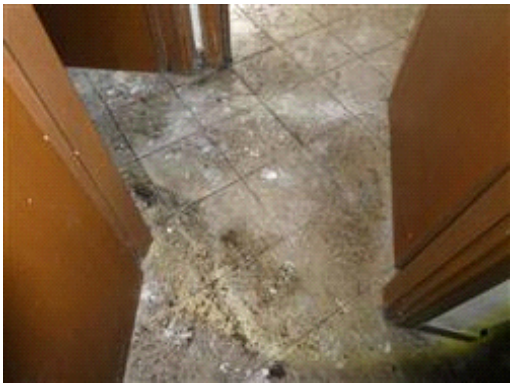
Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio — al di sotto della media

conformità: da verificare. non è dato sapere se funzionante (vano caldaia chiuso)

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano al di sotto della media
conformità: da verificare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media
conformità: da verificare



cantina

CONSISTENZA:

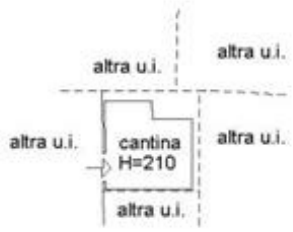
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT	57,10	x	100 %	=	57,10
area di pertinenza PT	6,00	x	25 %	=	1,50
cantina PS1	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	**70,10**				**60,00**

Elaborato Planimetrico - piano terra

Elaborato Planimetrico - piano interrato (cantina e posto auto)



sub 702 - piano terra *sub 702 - piano interrato*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2021

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento stesso immobile al piano secondo con terrazzo e cantina

Indirizzo: via Oratorio 3

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 72.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare web

Descrizione: bilocale piano secondo con soggiorno/cottura, bagno, camera con balcone

Indirizzo: via Ripesecche 3A

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Abitazioni civili = 1.000/1.350 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020 (termine ristrutturazione a nuovo nel 2006)
Recente = 1.100/1.300 €/mq
11/30 anni = 900/1.100 €/mq
- Agenzie immobiliari
Immobili simili per tipologia localizzazione e livello di finitura o di manuntenzione = 950/ 1.200 €/mq
Si evidenzia che l'appartamento, seppur ristrutturato a nuovo e mai abitato, ha subito pesanti infiltrazioni e perdite che renderanno necessario un profondo intervento di bonifica e asciugatura delle murature, con possibile intervento di ripristino dell'intonaco di finitura e verifica della pavimentazione e degli impianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	1.050,00	=	**63.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pulizia e ripristino - asciugatura muri e rifacimento intonaci - verifica pavimentazione e impianti	-22.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.200,00**

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posto auto coperto (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 722, mapp 914, ingressi comuni bcnc sub 727, locale immondezzaio bcnc sub 726
  Deriva da variazione prot LC 0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio, 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa si presenta in discreto stato di manutenzione, facilmente accessibile e con comodo spazio di manovra.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: 1 anta battente realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media
pareti esterne: costruite in cemento armato	nella media
pavimentazione interna: realizzata in pavimento in cls	nella media

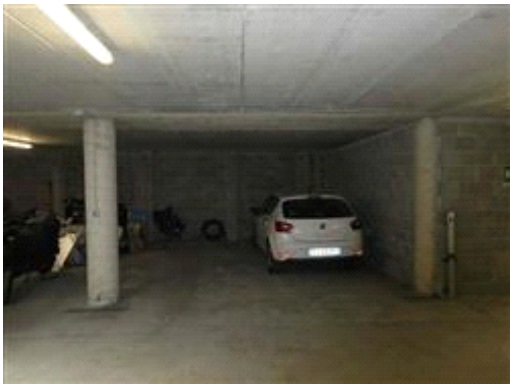
Degli Impianti:

elettrico: parti comuni e illuminazione , la tensione è di 220V conformità: conforme	al di sopra della media

Delle Strutture:

copertura: piana con soprastante giardino comune costruita in lastre predalles	buono
solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	al di sopra della media
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media

accesso autorimessa interrata



posto auto a destra

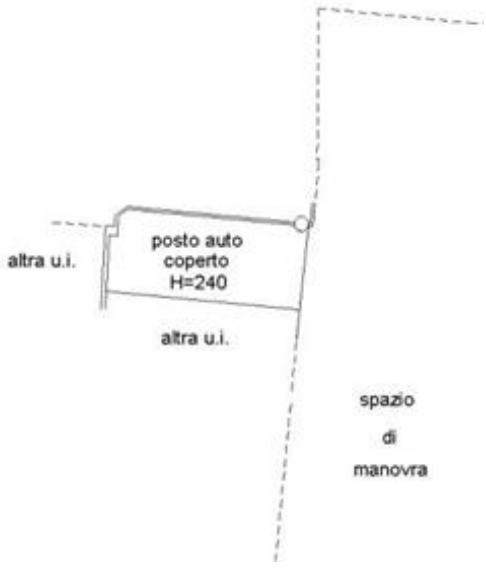
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	**12,00**				**12,00**

Elaborato planimetrico - piano interrato



sub 723 - piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Box normale = 740/1.000 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020
Box a corpo = 10.000/15.000 €
Il posto auto è pertinenziale all'appartamento e nel contesto i parcheggi sono carenti. Posto auto coperto = 70% valore box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 8.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 8.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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 e cantina	60,00	0,00	40.200,00	40.200,00
B	posto auto	12,00	0,00	8.400,00	8.400,00

	48.600,00 €	**48.600,00 €**

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: **€. 48.600,00**

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: **€. 7.290,00**

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: **€. 41.310,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **appartamento e cantina** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano primo in contesto a corte ristrutturato nel 2004/2006 e cantina al piano interrato, con accesso dall'autorimessa. L'appartamento si trova al piano primo dell'edificio A ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e piccola area di pertinenza antistante l'ingresso. Cantina al piano interrato (sottostante il corpo B).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio, 3, piano: P1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: mapp 2805, scale e ingressi comuni bcnc sub 727, scala sub 705, altra u.i. sub 703, affaccio su via Borsani - cantina: terrapieno, altra u.i. sub 707, corridoio comune bcnc sub 726, altra u.i. sub 702
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

D **posto auto** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posto auto coperto (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 713, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 711
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**73,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 44.795,00**

Data della valutazione: **29/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 16/06/2021 e 09/07/2021

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:

vincolo pertinenza autorimessa ai sensi L 122/1989, stipulata il 15/06/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63978/7960 di repertorio, trascritta il 06/07/2005 a Lecco ai nn. 12064/7255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.
Con riferimento al Permesso di Costruire n 82/2004 (e successive varianti) per la realizzazione di n 14 posti auto interrati si sottoscrive atto di vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge n 122/1989, per i posti auto in progetto così distiti:
- n 6 posti auto e relative aree di manovra (pari a 131 mq) asserviti al fabbricato A (oggi mapp 513 sub 701/702/703/704/705/706)
- n 8 posti auto e relative aree di manovra (pari a 224 mq) da asservire in parte al fabbricato B (oggi mapp 513 sub 707 e 708) e in parte al fabbricato C (identificato nelle porzioni di edificio di proprietà della stessa società - mapp 500 sub 701/702/703/704 graf 493/701 - e siti nella vicina via dei Ronchi, oggetto di futuro, e mai presentato, progetto di ristrutturazione. Gli immobili risultano anch'essi pignorati con l'Esecuzione Immobiliare n 100/2020 RGE oggetto di istanza di riunione con la presente Procedura)
NB: le superfici sono riferite alla variante ultima del piano autorimessa
I posti auto ricavati sono 15 ma le superfici complessive coprono i minimi previsti dalla Legge 122/1989.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63791/7885 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9469/1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di conto.
Importo ipoteca: € 1.260.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni.
La formalità è riferita solamente a C.F. Fg MON/7 mapp 513 sub 1 e 2 - mapp 2607 sub 701 - C.T. Fg 9 mapp 514 (fusione nel mapp 513 in data 21/11/2006).
Annotazioni:
- restrizione di beni: 27/12/2006 notaio Pier Luigi Donegana rep 192684/34427 presentata 28/03/2007 a Lecco nn 5996/1318 per mapp 513 sub 706 - 709 - 725 - 726 - 727 (questi ultimi tre bcnc)

- restrizione di beni: 28/03/2007 notaio Pier Luigi Donegana rep 193218/34802 presentata 03/05/2007 a Lecco nn 8255/1691 per mapp 513 sub 701 - 703 - 705 - 710 - 711 - 722
- restrizione di beni: 26/07/2007 notaio Paolo Panzeri rep 12306/8141 presentata 12/09/2007 a Lecco nn 16796/2984 per mapp 513 sub 707 - 708 - 720 - 721
- rinegoziazione di apertura di credito ipotecario in conto: 12/11/2012 notaio Paolo Panzeri rep 21072/14089 presentata 28/11/2012 a Lecco nn 15776/1686 = la durata del finanziamento è da intendersi a tempo indeterminato e la somma concessa a titolo di finanziamento viene ridotta a € 230.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 721/13416 di repertorio, iscritta il 31/05/2016 a Lecco ai nn. 6999/1085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 ruolo.
Importo ipoteca: € 226.786,38.
Importo capitale: € 113.393,19.
La formalità è riferita a Unità negoziale n 2: tutte le unità oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 244 di repertorio, trascritta il 11/03/2021 a Lecco ai nn. 3632/2684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	**€. 1.437,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.940,00**
Millesimi condominiali:	**vedi note**

Ulteriori avvertenze:

Tabella millesimale Condominio Ronchi:
appartamento sub 704 (AP/8) = 94,41/1.000
posto auto sub 712 = 11,11/1.000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63666/7839 di repertorio, registrato il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 3795 serie 1T, trascritto il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8416/5086.
Il titolo comprende anche altri beni non oggetto di questa procedura e che costituiscono una parte del fabbricato C, al quale vengono legati con vincolo di pertinenza (vedi capitolo 4.1) una parte dei posti auto in oggetto = lotto 3. Gli altri immobili acquisiti con questo titolo sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n 100/2020 RGE Tribunale di Lecco, con istanza di riunione della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1993 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 168428/6764 di repertorio, trascritto il 24/06/1993 a Lecco ai nn. 5927/4318

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 25/06/2003 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Giudice Esecuzione Tribunale Lecco ai nn. 564 di repertorio, trascritto il 21/07/2003 a Lecco ai nn. 11804/7845

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari identificate con i sub 702, 704 e 724 è stato edificato anteriormente al 01/09/1967e ristrutturato con i sotto citati titoli.
L'autorimessa con i posti auto è stata realizzata in forza dei sotto citati titoli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 3458 prot (61/81)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento igienico e funzionale di fabbricato esistente con adeguamento e nuova formazione di impianti tecnologici, presentata il 04/11/1982 con il n. 3458 di protocollo, rilasciata il 27/02/1982.
Opere non completate

Concessione Edilizia **N. 195/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente, presentata il 29/12/1992 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata il 19/10/1995.
Inizio lavori 11/11/1996 - opere non terminate

Concessione Edilizia **N. 196/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, presentata il 20/12/1992 con il n. 8211 di protocollo, rilasciata il 04/08/1994.
NB: inizio lavori mai presentato nei termini e titolo scaduto. Successivamente agli atti del Comune ordinanza di sospensione dei lavori eseguiti senza titolo. Successiva presentazione di pratica ediizia n 172/96 (vedi seguente) e revoca dell'ordinanza di sospensione lavori.

Concessione Edilizia **N. 172/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di autorimesse interrate, presentata il 19/07/1996 con il n. 6891 di protocollo, rilasciata il 24/01/1997.
Progetto per autorimessa interrata di 12 box, con atto di vincolo unilaterale ai sensi art. 9 Legge n 122/1989 a firma notaio Achille Tasca in data 07/11/1996 rep nn 206174/8511. Questo titolo seguiva ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite senza titolo. Le opere, comunque, non vengono completate per successiva ordinanza di sospensione dei lavori relativamente al muro di sostegno realizzato a confine difforme da quanto autorizzato e con problemi di stabilità.

Concessione Edilizia Sanatoria art 13 L 47/85 **N. 169/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muro di sostegno, presentata il 10/11/1998 con il n. 9613 di protocollo, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10468 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 207/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - opere eseguite in difformità, presentata il 20/10/2003, rilasciata il 12/12/2003.
Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 03/12/2003 n 207/2003

Permesso di Costruire **N. 82/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - edificio A e autorimessa, presentata il 22/04/2004 con il n. 4906 di protocollo, rilasciata il 07/09/2005 con il n. 10573 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 242/2003 del 28/04/2004 - Asservimento ai sensi L 122/89 a firma notaio Alberto Barone in data 15/06/2005 rep nn 63978/7960 (vedi cap. 4.1) - Inizio Lavori 12/09/2005

Permesso di Costruire **N. 91/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

ristrutturazione edificio - corpo B, presentata il 16/06/2005, rilasciata il 06/06/2006 con il n. 7132 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 91/2005 del 06/06/2006 - Inizio Lavori 15/06/2006 - Fine lavori 21/12/2006

Permesso di Costruire **N. 127/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 82/2004 - Fabbricato A, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 26/10/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3599 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 127/2006 del 26/10/2006 - Fabbricato A Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

Permesso di Costruire **N. 128/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 91/2005, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 12/12/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3600 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 128/2006 del 12/12/2006 - Fabbricato B (vale per le cantine dei sub 701 e 702) Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 46 del 29/09/2016 - BURL n 8 del 22/02/2017 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13 NTA: Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge n 457/78.
Categorie di intervento: B - Edifici di impianto storico: ristrutturazione conservativa.
L'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

appartamento e cantina a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano primo in contesto a corte ristrutturato nel 2004/2006 e cantina al piano interrato, con accesso dall'autorimessa. L'appartamento si trova al piano primo dell'edificio A ed è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e piccola area di pertinenza antistante

l'ingresso. Cantina al piano interrato (sottostante il corpo B).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio, 3, piano: P1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: mapp 2805, scale e ingressi comuni bcnc sub 727, scala sub 705, altra u.i. sub 703, affaccio su via Borsani - cantina: terrapieno, altra u.i. sub 707, corridoio comune bcnc sub 726, altra u.i. sub 702
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio, 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media

impianti tecnici: molto scarso

stato di manutenzione generale: molto scarso

servizi: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale si presenta in uno stato di manutenzione pessimo. Pur oggetto di ristrutturazione "a nuovo" dell'intero fabbricato è attualmente vuoto e ha subito pesanti infiltrazioni da perdita di acqua da collettori. L'accesso avviene da marciapiede / scala comune. La cantina è in condizioni discrete.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. Le pareti hanno subito pesanti infiltrazioni, tanto da aver ammalorato l'intonaco (con fenomeni di sfarinamento) e imbibito la muratura — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanto. coperta da sporco e intonaco sfarinato: andrà verificato se una pulizia con idonei prodotti potrà dare un risultato soddisfacente o se andrà sostituita — molto scarso

pavimentazione esterna: realizzata in gres porcellanato per esterni — mediocre

scale: esterna sopra ingresso e serramento con rivestimento in pietra naturale. si presenta con intonaco parzialmente distaccato, parte di ferri a vista e pesanti infiltrazioni (NB: la scala accede al sub 705) — molto scarso

rivestimento interno: posto in bagno e parete cottura realizzato in ceramica. presenza di sporco da dilavamento: da verificare risultato di pulizia con prodotti specifici — scarso

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro — mediocre

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — mediocre

infissi interni: battente / scorrevole realizzati in legno tamburato — mediocre

portone di ingresso: battente realizzato in telaio in acciaio e pannello , gli accessori presenti sono: blindata — mediocre

Delle Strutture:

solai: latero-cemento. non si evidenziano problemi strutturali ma il plafone ha assorbito molta acqua che ha deteriorato l'intonaco e imbibito il laterizio — mediocre

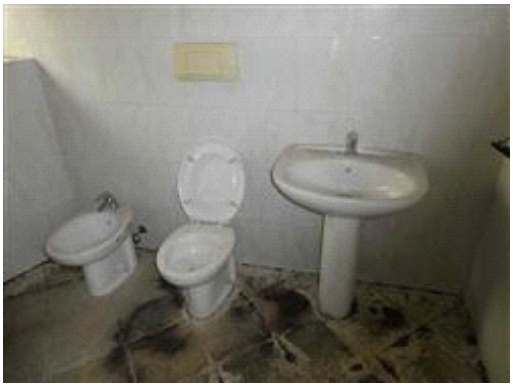
Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio — al di sotto della media

conformità: da verificare. non è dato sapere se funzionante (vano caldaia chiuso)

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano al di sotto della media
conformità: da verificare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media
conformità: da verificare



cantina

CONSISTENZA:

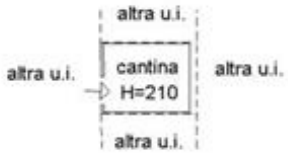
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	56,90	x	100 %	=	56,90
area di pertinenza P1	12,00	x	25 %	=	3,00
cantina PS1	5,50	x	20 %	=	1,10
Totale:	**74,40**				**61,00**

Elaborato Planimetrico - piano primo

Elaborato Planimetrico - piano interrato



sub 704 - piano primo *sub 704 - piano interrato*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2021

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento stesso immobile al piano secondo con terrazzo e cantina

Indirizzo: via Oratorio 3

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 72.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare web

Descrizione: bilocale piano secondo con soggiorno/cottura, bagno, camera con balcone

Indirizzo: via Ripesecche 3A

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Abitazioni civili = 1.000/1.350 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020 (termine ristrutturazione a nuovo nel 2006)
Recente = 1.100/1.300 €/mq
11/30 anni = 900/1.100 €/mq
- Agenzie immobiliari
Immobili simili per tipologia localizzazione e livello di finitura o di manuntenzione = 950/ 1.200 €/mq
Si evidenzia che l'appartamento, seppur ristrutturato a nuovo e mai abitato, ha subito pesanti infiltrazioni e perdite che renderanno necessario un profondo intervento di bonifica e asciugatura delle murature, con possibile intervento di ripristino dell'intonaco di finitura e verifica della pavimentazione e degli impianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	1.100,00	=	**67.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pulizia e ripristino - asciugatura muri e rifacimento intonaci - verifica pavimentazione e impianti	-22.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.300,00**

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posto auto coperto (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 713, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 711
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio, 3

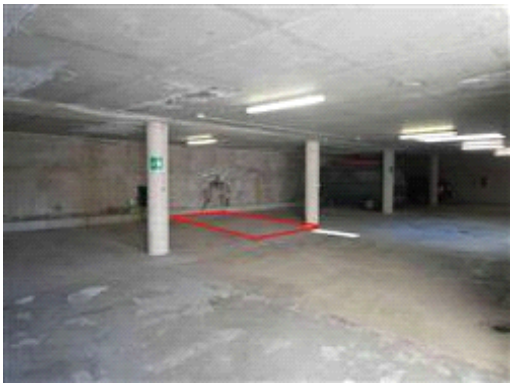
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa si presenta in discreto stato di manutenzione, facilmente accessibile e con comodo spazio di manovra.

accesso autorimessa interrata



sub 712

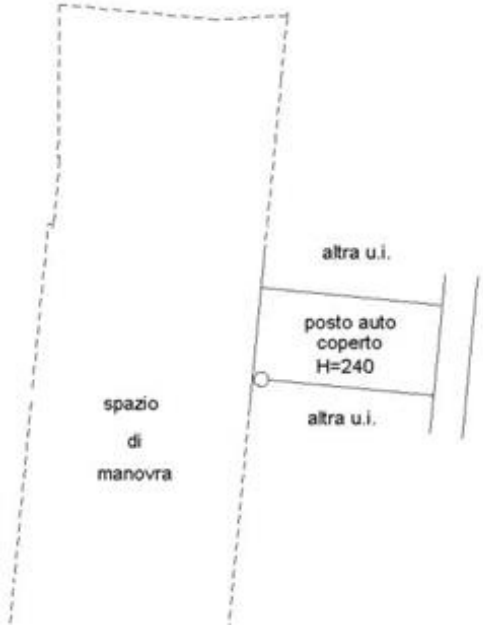
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	**12,00**				**12,00**

Elaborato Planimetrico - piano interrato



sub 712 - piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Box normale = 740/1.000 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020
Box a corpo = 10.000/15.000 €
Il posto auto è pertinenziale all'appartamento e nel contesto i parcheggi sono carenti. Posto auto coperto = 70% valore box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 8.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 8.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti,

stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
C	appartamento e cantina	61,00	0,00	44.300,00	44.300,00
D	posto auto	12,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				52.700,00 €	**52.700,00 €**

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: **€. 52.700,00**

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: **€. 7.905,00**

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: **€. 44.795,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E **posti auto coperti con vincolo di pertinenza** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posti auto coperti (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico, con vincolo di pertinenza all'edificio identificato al mapp 500 sub 701/702/703/704 graf 493/701 (fabbricato C nelle pratiche edilizie di realizzazione autorimessa e ristrutturazione PdC n 82/2004 e successive varianti)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 714, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 712
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 715, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 713
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 716, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 714
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 717, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 715
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del

19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cavedio non accessibile, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 716
Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

- foglio 6 particella 513 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725, cavedio non accessibile, corridoio comune bcnc sub 726, corsello comune bcnc sub 725 su due lati
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725 su due lati, mapp 914, altra u.i. sub 720
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.325,00**
Data della valutazione:	**29/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 16/06/2021 e 09/07/2021

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:

vincolo pertinenza autorimessa ai sensi L 122/1989, stipulata il 15/06/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63978/7960 di repertorio, trascritta il 06/07/2005 a Lecco ai nn. 12064/7255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.
Con riferimento al Permesso di Costruire n 82/2004 (e successive varianti) per la realizzazione di n 14 posti auto interrati si sottoscrive atto di vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge n 122/1989, per i posti auto in progetto così distiti:
- n 6 posti auto e relative aree di manovra (pari a 131 mq) asserviti al fabbricato A (oggi mapp 513 sub 701/702/703/704/705/706)
- n 8 posti auto e relative aree di manovra (pari a 224 mq) da asservire in parte al fabbricato B (oggi mapp 513 sub 707 e 708) e in parte al fabbricato C (identificato nelle porzioni di edificio di proprietà della stessa società - mapp 500 sub 701/702/703/704 graf 493/701 - e siti nella vicina via dei Ronchi, oggetto di futuro, e mai presentato, progetto di ristrutturazione. Gli immobili risultano anch'essi pignorati con l'Esecuzione Immobiliare n 100/2020 RGE oggetto di istanza di riunione con la presente Procedura)
NB: le superfici sono riferite alla variante ultima del piano autorimessa
I posti auto ricavati sono 15 ma le superfici complessive coprono i minimi previsti dalla Legge 122/1989.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63791/7885 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9469/1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di conto.
Importo ipoteca: € 1.260.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni.
La formalità è riferita solamente a C.F. Fg MON/7 mapp 513 sub 1 e 2 - mapp 2607 sub 701 - C.T. Fg 9 mapp 514 (fusione nel mapp 513 in data 21/11/2006).
Annotazioni:
- restrizione di beni: 27/12/2006 notaio Pier Luigi Donegana rep 192684/34427 presentata 28/03/2007 a Lecco nn 5996/1318 per mapp 513 sub 706 - 709 - 725 - 726 - 727 (questi ultimi tre bcnc)
- restrizione di beni: 28/03/2007 notaio Pier Luigi Donegana rep 193218/34802 presentata 03/05/2007 a Lecco nn 8255/1691 per mapp 513 sub 701 - 703 - 705 - 710 - 711 - 722
- restrizione di beni: 26/07/2007 notaio Paolo Panzeri rep 12306/8141 presentata 12/09/2007 a Lecco nn 16796/2984 per mapp 513 sub 707 - 708 - 720 - 721
- rinegoziazione di apertura di credito ipotecario in conto: 12/11/2012 notaio Paolo Panzeri rep 21072/14089 presentata 28/11/2012 a Lecco nn 15776/1686 = la durata del finanziamento è da intendersi a tempo indeterminato e la somma concessa a titolo di finanziamento viene ridotta a € 230.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 721/13416 di repertorio, iscritta il 31/05/2016 a Lecco ai nn. 6999/1085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 ruolo.
Importo ipoteca: € 226.786,38.
Importo capitale: € 113.393,19.
La formalità è riferita a Unità negoziale n 2: tutte le unità oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 244 di repertorio, trascritta il 11/03/2021 a Lecco ai nn. 3632/2684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	**€. 470,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.350,00**
Millesimi condominiali:	**vedi note**

Ulteriori avvertenze:

Tabella millesimale Condominio Ronchi:
posto auto n 6 = 11,11/1.000 e n 1 = 11,13/1.000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63666/7839 di repertorio, registrato il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 3795 serie 1T, trascritto il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8416/5086.
Il titolo comprende anche altri beni non oggetto di questa procedura e che costituiscono una parte del fabbricato C, al quale vengono legati con vincolo di pertinenza (vedi capitolo 4.1) una parte dei posti auto in oggetto = lotto 3. Gli altri immobili acquisiti con questo titolo sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n 100/2020 RGE Tribunale di Lecco, con istanza di riunione della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1993 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 168428/6764 di repertorio, trascritto il 24/06/1993 a Lecco ai nn. 5927/4318

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 25/06/2003 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Giudice Esecuzione Tribunale Lecco ai nn. 564 di repertorio, trascritto il 21/07/2003 a Lecco ai nn. 11804/7845

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 3458 prot (61/81)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento igienico e funzionale di fabbricato esistente con adeguamento e nuova formazione di impianti tecnologici, presentata il 04/11/1982 con il n. 3458 di protocollo, rilasciata il 27/02/1982.
Opere non completate

Concessione Edilizia **N. 195/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente, presentata il 29/12/1992 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata il 19/10/1995.
Inizio lavori 11/11/1996 - opere non terminate

Concessione Edilizia **N. 196/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, presentata il 20/12/1992 con il n. 8211 di protocollo, rilasciata il 04/08/1994.
NB: inizio lavori mai presentato nei termini e titolo scaduto. Successivamente agli atti del Comune ordinanza di sospensione dei lavori comunque senza titolo. Successiva presentazione di pratica ediizia n 172/96 (vedi seguente) e revoca dell'ordinanza di sospensione lavori.

Concessione Edilizia **N. 172/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di autorimesse interrate, presentata il 19/07/1996 con il n. 6891 di protocollo, rilasciata il 24/01/1997.
Progetto per autorimessa interrata di 12 box, con atto di vincolo unilaterale ai sensi art. 9 Legge n 122/1989 a firma notaio Achille Tasca in data 07/11/1996 rep nn 206174/8511. Questo titolo seguiva ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite senza titolo. Le opere, comunque, non vengono completate per successiva ordinanza di sospensione dei lavori relativamente al muro di sostegno realizzato a confine difforme da quanto autorizzato e con problemi di stabilità.

Concessione Edilizia Sanatoria art 13 L 47/85 **N. 169/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muro di sostegno, presentata il 10/11/1998 con il n. 9613 di protocollo, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10468 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 207/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - opere eseguite in difformità, presentata il 20/10/2003, rilasciata il 12/12/2003.
Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 03/12/2003 n 207/2003

Permesso di Costruire **N. 82/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - edificio A e autorimessa, presentata il 22/04/2004 con il n. 4906 di protocollo, rilasciata il 07/09/2005 con il n. 10573 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 242/2003 del 28/04/2004 - Asservimento ai sensi L 122/89 a firma notaio Alberto Barone in data 15/06/2005 rep nn 63978/7960 (vedi cap. 4.1) - Inizio Lavori 12/09/2005

Permesso di Costruire **N. 91/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - corpo B, presentata il 16/06/2005, rilasciata il 06/06/2006 con il n. 7132 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 91/2005 del 06/06/2006 - Inizio Lavori 15/06/2006 - Fine lavori 21/12/2006

Permesso di Costruire **N. 127/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 82/2004 - Fabbricato A, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 26/10/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3599 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 127/2006 del 26/10/2006 - Fabbricato A Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

Permesso di Costruire **N. 128/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.C. n 91/2005, presentata il 24/06/2006, rilasciata il 12/12/2006, agibilità del 27/03/2007 con il n. 3600 di protocollo.
Autorizzazione Paesistica n 128/2006 del 12/12/2006 - Fabbricato B (vale per le cantine dei sub 701 e 702) Agibilità presentata in data 27/12/2006 e integrazione in data 17/02/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 46 del 29/09/2016 - BURL n 8 del 22/02/2017 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13 NTA: Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge n 457/78.

Categorie di intervento: B - Edifici di impianto storico: ristrutturazione conservativa.
L'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

POSTI AUTO COPERTI CON VINCOLO DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO E

posti auto coperti con vincolo di pertinenza a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posti auto coperti (H 240) in autorimessa collettiva interrata con accesso da cancello automatico, con vincolo di pertinenza all'edificio identificato al mapp 500 sub 701/702/703/704 graf 493/701 (fabbricato C nelle pratiche edilizie di realizzazione autorimessa e ristrutturazione PdC n 82/2004 e successive varianti)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 714, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 712
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 715, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 713
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 716, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 714
Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

- foglio 6 particella 513 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i. sub 717, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 715
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cavedio non accessibile, corsello comune bcnc sub 725, altra u.i. sub 716
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725, cavedio non accessibile, corridoio comune bcnc sub 726, corsello comune bcnc sub 725 su due lati
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione
- foglio 6 particella 513 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune bcnc sub 725 su due lati, mapp 914, altra u.i. sub 720
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio, 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa si presenta in discreto stato di manutenzione, facilmente accessibile e con comodo spazio di manovra.

accesso autorimessa interrata

sub 713 e 714

sub 715 e 716

sub 717

sub 718

sub 719

CONSISTENZA:

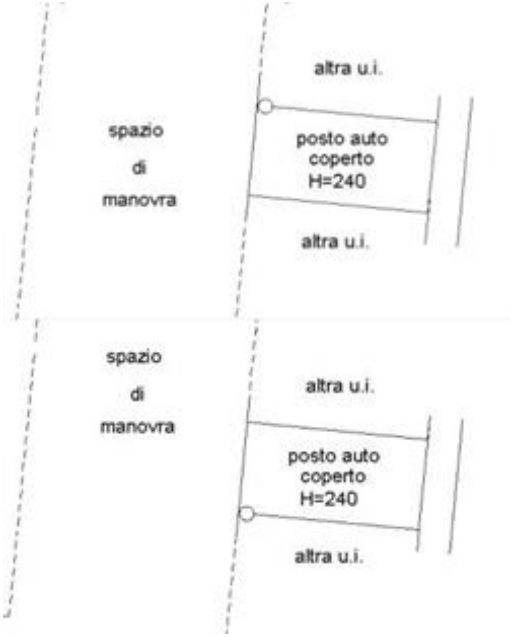
Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto - sub 713	12,00	x	100 %	=	12,00
posto auto coperto - sub 714	12,00	x	100 %	=	12,00
posto auto coperto - sub 715	12,00	x	100 %	=	12,00
posto auto coperto - sub 716	12,00	x	100 %	=	12,00

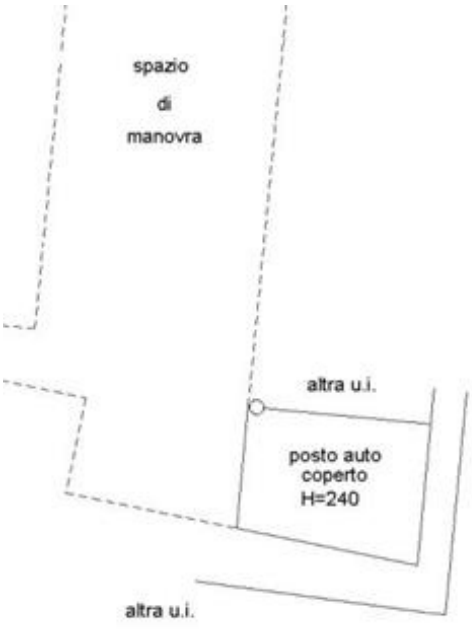
posto auto coperto - sub 717	18,00	x	100 %	=	18,00
posto auto coperto - sub 718	13,00	x	100 %	=	13,00
posto auto coperto - sub 719	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	**91,00**				**91,00**

Elaborato Planimetrico - piano interrato

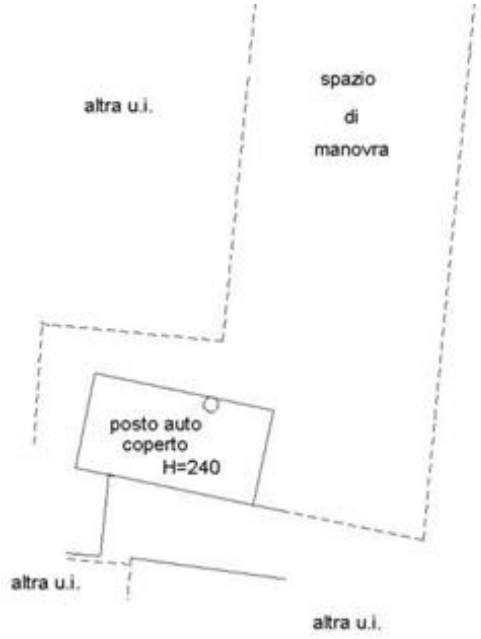


sub 713 e 714 - piano interrato

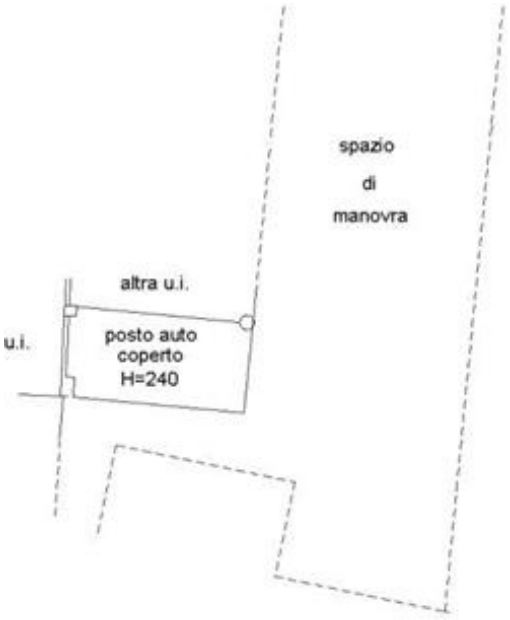
sub 715 e 716 - piano interrato



sub 717 - piano interrato



sub 718 - piano interrato



sub 719 - piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Box normale = 740/1.000 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020
Box a corpo = 10.000/15.000 €
Posto auto coperto = 70% valore box
I posti auto in oggetto sono vincolati da pertinenza con un edificio che dovrà essere ristrutturato (e che è oggetto di esecuzione immobiliare con istanza di riunione alla presente).
n 5 posti auto da 12 mq x 8.400 €/cad + n 1 posto auto da 13 mq x 8.500 €/cad + n 1 posto auto da 18 mq x 10.000 €/cad

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
riduzione per realizzazione ristrutturazione fabbricato C o revisione dell'atto di pertinenza (vedi punto 4.1) circa 10% del valore	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
E	posti auto coperti con vincolo di pertinenza	91,00	0,00	54.500,00	54.500,00
				54.500,00 €	**54.500,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Pur essendo posti auto distinti e autonomi non possono essere trattati singolarmente prima di avere definito la pertinenza degli stessi all'edificio C, già citato, oppure ad altre unità immobiliari della zona, previo nuovo accordo con l'Amministrazione Comunale

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: **€. 54.500,00**

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: **€. 8.175,00**

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:	**€. 46.325,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F **cantina** a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Deposito al piano interrato (terra rispetto accesso dal cortile comune) del fabbricato A, adiacente ad altro mappale (proprietà di terzi). Attualmente risulta collegato internamente all'unità immobiliare adiacente (mapp 736) che lo utilizza senza titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, mapp 742 (dal quale si accede), mapp 736 su due lati
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**16,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.230,00**
Data della valutazione:	**29/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 07/12/2005. stabilita attraverso DICHIARAZIONE DELL'OCCUPANTE.

Accesso in data 09/07/2021

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63791/7885 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9469/1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di conto.
Importo ipoteca: € 1.260.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni.
La formalità è riferita solamente a C.F. Fg MON/7 mapp 513 sub 1 e 2 - mapp 2607 sub 701 - C.T. Fg 9 mapp 514 (fusione nel mapp 513 in data 21/11/2006).
Annotazioni:
- restrizione di beni: 27/12/2006 notaio Pier Luigi Donegana rep 192684/34427 presentata 28/03/2007 a Lecco nn 5996/1318 per mapp 513 sub 706 - 709 - 725 - 726 - 727 (questi ultimi tre bcnc)
- restrizione di beni: 28/03/2007 notaio Pier Luigi Donegana rep 193218/34802 presentata 03/05/2007 a Lecco nn 8255/1691 per mapp 513 sub 701 - 703 - 705 - 710 - 711 - 722
- restrizione di beni: 26/07/2007 notaio Paolo Panzeri rep 12306/8141 presentata 12/09/2007 a Lecco nn 16796/2984 per mapp 513 sub 707 - 708 - 720 - 721
- rinegoziazione di apertura di credito ipotecario in conto: 12/11/2012 notaio Paolo Panzeri rep 21072/14089 presentata 28/11/2012 a Lecco nn 15776/1686 = la durata del finanziamento è da intendersi a tempo indeterminato e la somma concessa a titolo di finanziamento viene ridotta a € 230.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 721/13416 di repertorio, iscritta il 31/05/2016 a Lecco ai nn. 6999/1085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 ruolo.
Importo ipoteca: € 226.786,38.
Importo capitale: € 113.393,19.
La formalità è riferita a Unità negoziale n 2: tutte le unità oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 244 di repertorio, trascritta il 11/03/2021 a Lecco ai nn. 3632/2684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	**€. 50,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.660,00**
Millesimi condominiali:	**vedi note**

Ulteriori avvertenze:

Tabella millesimale Condominio Ronchi:
cantina (BX/1) = 8,33/1.000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 63666/7839 di repertorio, registrato il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 3795 serie 1T, trascritto il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8416/5086.
Il titolo comprende anche altri beni non oggetto di questa procedura e che costituiscono una parte del fabbricato C, al quale vengono legati con vincolo di pertinenza (vedi capitolo 4.1) una parte dei posti auto in oggetto = lotto 3. Gli altri immobili acquisiti con questo titolo sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n 100/2020 RGE Tribunale di Lecco, con istanza di riunione della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1993 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 168428/6764 di repertorio, trascritto il 24/06/1993 a Lecco ai nn. 5927/4318

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 25/06/2003 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Giudice Esecuzione Tribunale Lecco ai nn. 564 di repertorio, trascritto il 21/07/2003 a Lecco ai nn. 11804/7845

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari identificate con i sub 702, 704 e 724 è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e ristrutturato con i sotto citati titoli.
Dopo la sanatoria del 2003, dove veniva solo rappresentanto quale parte dei beni di proprietà, questo locale non è stato oggetto di altre pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 3458 prot (61/81)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento igienico e funzionale di fabbricato esistente con adeguamento e nuova formazione di impianti tecnologici, presentata il 04/11/1982 con il n. 3458 di protocollo, rilasciata il 27/02/1982.
Opere non completate

Concessione Edilizia **N. 195/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente, presentata il 29/12/1992 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata il 19/10/1995.
Inizio lavori 11/11/1996 - opere non terminate

Concessione Edilizia **N. 196/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, presentata il 20/12/1992 con il n. 8211 di protocollo, rilasciata il 04/08/1994.
NB: inizio lavori mai presentato nei termini e titolo scaduto. Successivamente agli atti del Comune ordinanza di sospensione dei lavori eseguiti senza titolo. Successiva presentazione di pratica ediizia n 172/96 (vedi seguente) e revoca dell'ordinanza di sospensione lavori.

Concessione Edilizia **N. 172/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di autorimesse interrate, presentata il 19/07/1996 con il n. 6891 di protocollo, rilasciata il 24/01/1997.
Progetto per autorimessa interrata di 12 box, con atto di vincolo unilaterale ai sensi art. 9 Legge n 122/1989 a firma notaio Achille Tasca in data 07/11/1996 rep nn 206174/8511. Questo titolo seguiva ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite senza titolo. Le opere, comunque, non vengono completate per successiva ordinanza di sospensione dei lavori relativamente al muro di sostegno realizzato a confine difforme da quanto autorizzato e con problemi di stabilità.

Concessione Edilizia Sanatoria art 13 L 47/85 **N. 169/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muro di sostegno, presentata il 10/11/1998 con il n. 9613 di protocollo, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10468 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 207/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio - opere eseguite in difformità, presentata il 20/10/2003, rilasciata il 12/12/2003.
Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 03/12/2003 n 207/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 46 del 29/09/2016 - BURL n 8 del 22/02/2017 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13 NTA: Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge n 457/78.
Categorie di intervento: B - Edifici di impianto storico: ristrutturazione conservativa.
L'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGIATE MOLGORA VIA ORATORIO 3, FRAZIONE PORCHERA ALTA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

cantina a OLGIATE MOLGORA via Oratorio 3, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Deposito al piano interrato (terra rispetto accesso dal cortile comune) del fabbricato A, adiacente ad altro mappale (proprietà di terzi). Attualmente risulta collegato internamente all'unità immobiliare

adiacente (mapp 736) che lo utilizza senza titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: via Oratorio 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione prot LC0025375 del 19/04/2021 per bonifica identificativo catastale (modifica foglio da 7 a 6)
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, mapp 742 (dal quale si accede), mapp 736 su due lati
  Deriva da variazione prot LC0118122 del 21/11/2006 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ortofoto

ingresso alla corte da via Oratorio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	scarso	★★★★★★★★★★
luminosità:	scarso	★★★★★★★★★★
panoramicità:	scarso	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
servizi:	mediocre	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito (H=195cm) con accesso dal cortile tramite portone in ferro, collegato internamente, senza riscontro di titolo autorizzativo, sia all'unità di terzi di cui al mapp 736 che al ripostiglio interno della stessa unità. Nel locale è presente la centrale termica dell'unità immobiliare al mapp 736

Delle Componenti Edilizie:

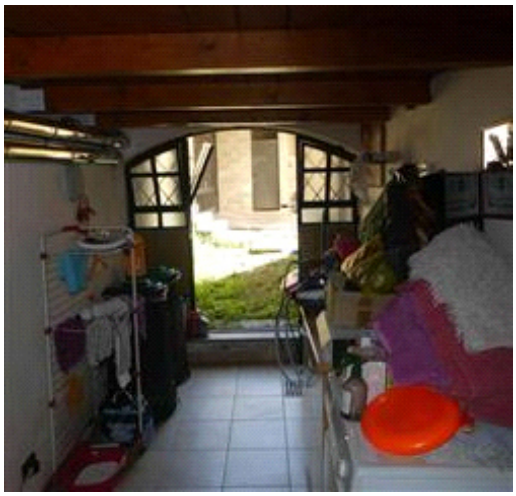
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento	nella media	★★★★★★★★★★

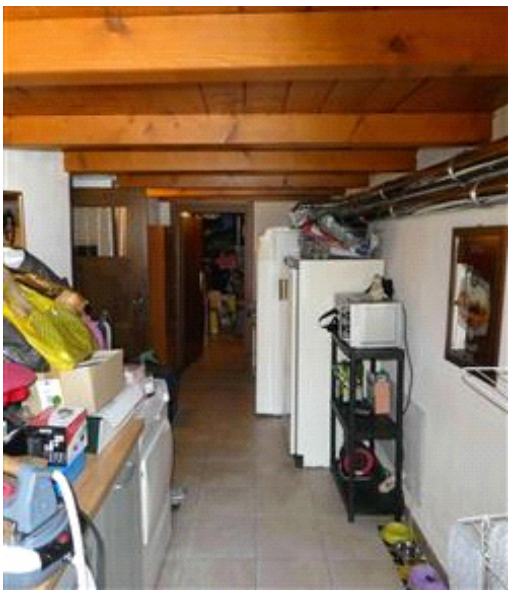
è realizzato in intonaco

infissi esterni: fissa e parte apribile realizzati in ferro e vetro

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

plafoni: realizzati in legno



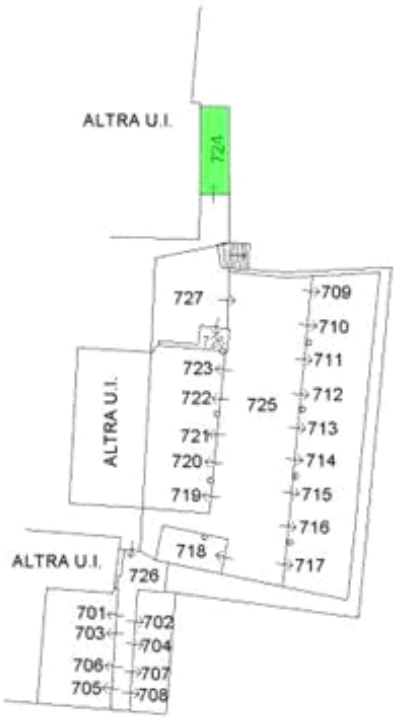


CONSISTENZA:

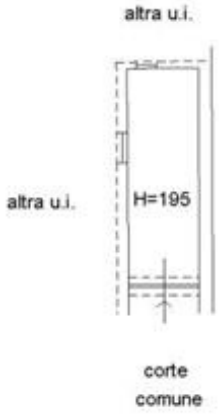
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina sub 724	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	**16,00**				**16,00**



Elaborato Planimetrico - piano interrato



sub 724 - piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centro edificato
Abitazioni civili = 1.000/1.350 €/mq
- Quotazioni immobiliari FIMAA 2020
Recente = 1.100/1.300 €/mq
Si applica un coefficiente di correzione del valore unitario medio, considerando il livello di manutenzione e finitura attuale, pari al 20%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**3.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 3.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 3.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione,

condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
F	cantina	16,00	0,00	3.800,00	3.800,00
				3.800,00 €	**3.800,00 €**

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: **€. 3.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 570,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.230,00**

data 29/09/2021

il tecnico incaricato
Arch BARBARA DELL`ORO