



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RONCHI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv Francesca SPANDRI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2021

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 100/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione di cascina** a OLGiate MOLGORA via dei Ronchi snc, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **427,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato nel nucleo storico in località Porchera Alta in stato di abbandono da diverso tempo, non attualmente agibile e con necessità di verifica delle condizioni di stabilità degli impalcati interni e delle strutture murarie. Le coperture sembrano in condizioni discrete ma le gronde stanno patendo la mancata manutenzione e la vetustà degli elementi costruttivi.

L'edificio si dispone su tre piani, a quote diverse seguendo la strada sulla quale si intesta. I locali delle diverse unità hanno accessi diversi:

- l'unità di cui al mapp 2564 (che occupa l'angolo nord-ovest dell'immobile) accede dalla via dei Ronchi in lato ovest e ha un'unica scala interna che collega i due piani. Il piano sottotetto è accessibile tramite botola. Ogni piano è un unico locale.

- l'unità di cui al mapp 2565 graffata con mapp 2566 si attesta su tutto il fronte ovest e sud. Si accede da portone centrale che introduce a un androne coperto con disposizione di locali a destra e sinistra. Il collegamento dei piani avviene con scala rettilinea collocata nel suddetto androne. L'androne porta al cortile comune (mapp 674). Il piano terra ha un locale cantina a sinistra e un altro locale a destra dell'androne. Al piano primo si trovano quattro locali con accesso dal disimpegno centrale. Al piano sottotetto spazi aperti a livelli diversi. Dall'esterno del piano terra si accede a un ripostiglio che si sviluppa su due piani.

- l'unità di cui al mapp 491 si colloca sul lato nord del compendio e ha l'accesso dal cortile comune (mapp 674). Una scala esterna (con un piccolo ripostiglio sotto la rampa) porta al locale al piano primo. Il sottotetto è accessibile tramite botola. Ogni piano ha un solo locale.

L'impianto costruttivo e la tipologia del fabbricato sono comunque pregievoli e presentano caratteristiche dell'edificato storico che meritano di essere recuperate e valorizzate.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2564 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 190,31 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 16/06/2004 prot LC0066781
- foglio 7 particella 2565 graffata con mapp 2566 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/04/2018 prot LC0023647 per aggiornamento planimetrico e precedente costituzione del 16/06/2004 prot LC0066781
- foglio 7 particella 491 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 187,27 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 01/06/1998
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via dei Ronchi, mapp.li 492, 674, 496, vicolo del Castello, via dei Ronchi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	427,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.251,25
Data della valutazione:	22/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 23/12/2020 e 13/01/2021

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** annotata, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Aberto Barone ai nn. 63792/7886 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9470/1740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.340.000,00.

Importo capitale: € 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Comprende anche beni non oggetto di questa procedura

ANNOTAZIONE del 12/11/2012 a firma notaio Paolo Panzeri rep nn 21073/14090, annotata il 28/11/2012 a Lecco ai nn 15777/1687 per rinegoziazione apertura di credito con durata del finanziamento da intendersi a tempo indeterminato e somma concessa a titolo di finanziamento in conto corrente ridotta da € 1.300.000 a € 600.000

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/10/2013 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 405/13413 di repertorio, iscritta il 21/10/2013 a Lecco ai nn. 11817/1788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 ruolo (art 77 DPR 60/1973).

Importo ipoteca: € 129.957,28.

Importo capitale: € 64.978,64.

Riferito anche a beni non oggetto di questa procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2020 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1070/1098 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 a Lecco ai nn. 8824/6258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/1993 fino al 04/03/1994), con atto stipulato il 17/06/1993 a firma di Ufficio del Registro di Merate ai nn. 76 vol 81 di repertorio, trascritto il 17/07/1997 a Lecco ai nn. 8682/5582.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 2564 e mapp 2565 graffato con map 2566

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 6/10, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1994 fino al 23/06/2004), con atto stipulato il 04/03/1994 a firma di Ufficio del Registro di Merate ai nn. 70 vol 85 di repertorio, trascritto il 10/02/1998 a Lecco ai nn. 1418/1014.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 2564 e mapp 2565 graffato con map 2566.

Compreso il diritto di comproprietà sull'andito distinto in Catasto Terreni al Fg 9 mapp 674 di are 0.40

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/1997 fino al 23/06/2004), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 115773 di repertorio, trascritto il 30/06/1998 a Lecco ai nn. 9065/6543.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 491 e altro bene non oggetto di questa procedura

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/01/2000 fino al 23/04/2004), con atto stipulato il 16/01/2000 a firma di Ufficio del Registro di Merate, registrato il 17/07/2000 a Merate ai nn. 70 vol 119.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 2564 e mapp 2565 graffato con map 2566.

Non trascritto

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2004 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 23/06/2004 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 60794/7045 di repertorio, trascritto il 08/07/2004 a Lecco ai nn. 11107/7465.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 491 e altro bene non oggetto di questa procedura.

Compreso il diritto di comproprietà sull'andito distinto in Catasto Terreni al Fg 9 mapp 674 di are 0.40

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2004 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 23/06/2004 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 60794/7045 di repertorio, trascritto il 08/07/2004 a Lecco ai nn. 11106/7464.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 2564 e mapp 2565 graffato con map 2566.

Compreso il diritto di comproprietà sull'andito distinto in Catasto Terreni al Fg 9 mapp 674 di are 0.40

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 457/78.

Categorie di intervento: B edifici di impianto storico - ristrutturazione conservativa. Parte della cortina edilizia è identificata come "fronti edilizi di pregio" (art 13.7.1 NTA).

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 DEI RONCHI SNC, FRAZIONE PORCHERA ALTA

PORZIONE DI CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

porzione di cascina a OLGiate MOLGORA via dei Ronchi snc, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **427,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato nel nucleo storico in località Porchera Alta in stato di abbandono da diverso tempo, non attualmente agibile e con necessità di verifica delle condizioni di stabilità degli impalcati interni e delle strutture murarie. Le coperture sembrano in condizioni discrete ma le gronde stanno patendo la mancata manutenzione e la vetustà degli elementi costruttivi.

L'edificio si dispone su tre piani, a quote diverse seguendo la strada sulla quale si intesta. I locali delle diverse unità hanno accessi diversi:

- l'unità di cui al mapp 2564 (che occupa l'angolo nord-ovest dell'immobile) accede dalla via dei Ronchi in lato ovest e ha un'unica scala interna che collega i due piani. Il piano sottotetto è accessibile tramite botola. Ogni piano è un unico locale.

- l'unità di cui al mapp 2565 graffata con mapp 2566 si attesta su tutto il fronte ovest e sud. Si accede da portone centrale che introduce a un androne coperto con disposizione di locali a destra e sinistra. Il collegamento dei piani avviene con scala rettilinea collocata nel suddetto androne. L'androne porta al cortile comune (mapp 674). Il piano terra ha un locale cantina a sinistra e un altro locale a destra dell'androne. Al piano primo si trovano quattro locali con accesso dal disimpegno centrale. Al piano sottotetto spazi aperti a livelli diversi. Dall'esterno del piano terra si accede a un ripostiglio che si sviluppa su due piani.

- l'unità di cui al mapp 491 si colloca sul lato nord del compendio e ha l'accesso dal cortile comune (mapp 674). Una scala esterna (con un piccolo ripostiglio sotto la rampa) porta al locale al piano primo. Il sottotetto è accessibile tramite botola. Ogni piano ha un solo locale.

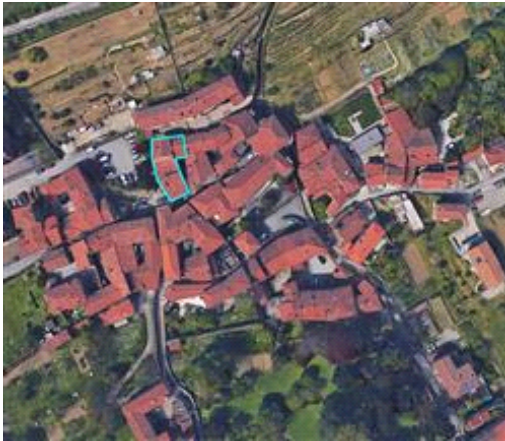
L'impianto costruttivo e la tipologia del fabbricato sono comunque pregievoli e presentano caratteristiche dell'edificato storico che meritano di essere recuperate e valorizzate.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2564 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 190,31 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 16/06/2004 prot LC0066781
- foglio 7 particella 2565 graffato con mapp 2566 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/04/2018 prot LC0023647 per aggiornamento planimetrico e precedente costituzione del 16/06/2004 prot LC0066781
- foglio 7 particella 491 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 187,27 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 01/06/1998
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via dei Ronchi, mapp.li 492, 674, 496, vicolo del Castello, via dei Ronchi

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile in pessime condizioni di manutenzione, disabitato da tempo. Le murature in pietra mista presentano porzioni di intonaco in fase di distacco. Le parti lignee in genere sono in pessime condizioni. Le coperture, per quanto si è riuscito a vedere, sono in condizioni mediocri e non sembrano presentare problemi di cedimenti o collassi strutturali.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: piano terra con volte in mattoni

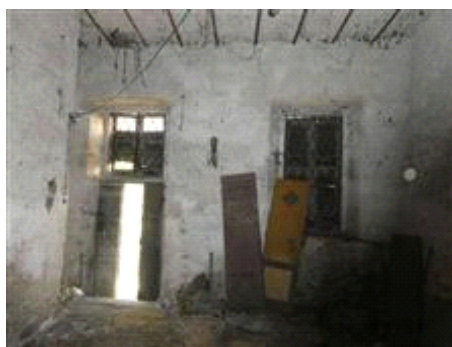
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: piani superiori con travi e travetti di legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in travi e travetti di legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



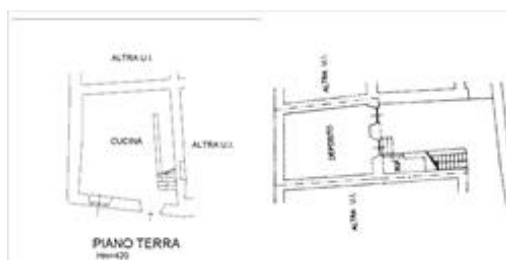
CONSISTENZA:

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
PT - locale mapp 2564	50,00	x	100 %	=	50,00
PT - cantina mapp 2565	42,00	x	35 %	=	14,70
PT - androne mapp 2564	24,00	x	20 %	=	4,80
PT - locale mapp 2565	68,00	x	100 %	=	68,00
PT - deposito mapp 491	37,00	x	40 %	=	14,80

P1 - locale mapp 2564	50,00	x	100 %	=	50,00
P1 - camere mapp 2565	110,00	x	100 %	=	110,00
P1 - deposito H 305 mapp 491	34,00	x	60 %	=	20,40
P2 - sottotetto H290 mapp 2564	50,00	x	80 %	=	40,00
P2 - sottotetto mapp 2565	100,00	x	40 %	=	40,00
P2 - sottotetto H200 mapp 491	37,00	x	40 %	=	14,80
Totale:	602,00				427,50



piano terra - mapp 491 e 2564



piano terra - mapp 2565 graf 2566



piano primo - mapp 491 e 2564



piano primo - mapp 2565 graf 2566



piano sottotetto - mapp 491 e 2564



piano sottotetto - mapp 2565 graf 2566

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centrale / centro edificato

Abitazioni civili = 1.000/1.350 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2019

Nuovo o ristrutturato a nuovo = 1.900/2.100 €/mq

- Agenzie immobiliari

Immobili simili per tipologia e dimensione, da ristrutturare = 365/500 €/mq

L'edificio è da ristrutturare pesantemente e, per dimensione e tipologia di intervento, può essere valutato più facilmente da impresa o da operatore immobiliare. Rimane comunque un impianto edilizio caratteristico e con buona esposizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 427,50 x 430,00 = **183.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.825,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.825,00**

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	porzione di cascina	427,50	0,00	183.825,00	183.825,00
				183.825,00 €	183.825,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur essendo diverse unità immobiliari con accessi anche indipendenti, si ritiene

che le unità debbano essere trattate come un unico lotto, vista la condizione del fabbricato che richiede un progetto di recupero pensato sull'intero blocco edilizio

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: €.**183.825,00**

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: €.**27.573,75**

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: €.**156.251,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **porzione di edificio residenziale** a OLGiate MOLGORA via dei Ronchi 5, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **338,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato nel nucleo storico in località Porchera Alta in stato di abbandono da diverso tempo, non attualmente agibile e con necessità di verifica delle condizioni di stabilità degli impalcati interni e delle strutture di copertura.

L'edificio si dispone su tre piani oltre a un piano sottotetto, collegati da scala centrale (ente comune), con il piano terra parzialmente interrato rispetto alla via dei Ronchi, con soffitti a volta e in precedenza utilizzato come cantina per botti di vino (probabile attività svolta nell'edificio). L'accesso, solo pedonale o con piccoli mezzi, avviene da un cortile in lato nord (con cancello sulla via dei Ronchi) fino alla scala comune, oltre a un accesso da cortile di cui al mapp 494, per il solo mapp 500 sub 704 graffato con il mapp 493 sub 701.

Al piano terra ci sono diversi locali a deposito con altezza interna di 290 cm

Al piano primo una unità immobiliare abitativa occupa l'intero piano, così come al piano secondo, con una porzione, in lato nord-est, che si apre su un portico. Il piano sottotetto è un unico spazio, seppur diviso su due subalterni, con altezza media di circa 190 cm.

Gli impalcati interni sono in diversi punti rovinati e sfondati a causa di puntuali infiltrazioni di acqua dalla copertura. Il corpo al piano primo del sub 704, verso il cortile al mapp 494, ha il soffitto sfondato puntualmente per il cedimento della struttura lignea.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 500 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/11/2001 prot 143402 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/11/2001 prot 143405 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/11/2001 prot 145360 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 704 graffato con mapp 493 sub 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 114 mq, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/11/2001 prot 145359 per rettifica d'ufficio
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via dei Ronchi, mapp.li 502, 494, 492

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	338,18 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.272,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.981,20
Data della valutazione:	22/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 23/12/2020 e 13/01/2021

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** annotata, stipulata il 19/05/2005 a firma di notaio Aberto Barone ai nn. 63792/7886 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Lecco ai nn. 9470/1740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.340.000,00.

Importo capitale: € 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Comprende anche beni non oggetto di questa procedura

ANNOTAZIONE del 12/11/2012 a firma notaio Paolo Panzeri rep nn 21073/14090, annotata il 28/11/2012 a Lecco ai nn 15777/1687 per rinegoziazione apertura di credito con durata del finanziamento da intendersi a tempo indeterminato e somma concessa a titolo di finanziamento in conto corrente ridotta da € 1.300.000 a € 600.000

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/10/2013 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 405/13413 di repertorio, iscritta il 21/10/2013 a Lecco ai nn. 11817/1788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 ruolo (art 77 DPR 60/1973).

Importo ipoteca: € 129.957,28.

Importo capitale: € 64.978,64.

Riferito anche a beni non oggetto di questa procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2020 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1070/1098 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 a Lecco ai nn. 8824/6258, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/12/1982 fino al 28/07/2001), con atto stipulato il 14/12/1982 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 24248 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Lecco ai nn. 128/108.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 scheda P 205/1982 (ora sub 701 e sub 702).

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/12/1982 fino al 04/01/2002), con atto stipulato il 14/12/1982 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 24248 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Lecco ai nn. 128/108.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 scheda P 204/1982 (oggi sub 703 e sub 704 graffato con mapp 493 sub 701).

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di GILARDI Giuseppina (dal 28/07/2001 fino al 03/02/2004), con atto stipulato il 28/07/2001, registrato il 11/12/2001 a Merate ai nn. 82 vol 128.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 sub 701 e sub 702 (ex scheda P 205/1982).

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento identificati ai sub 705 e 706 (BCNC ora sub 707 e 708)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di GILARDI Vittoria (dal 04/01/2002 fino al 03/02/2004), con atto stipulato il 04/01/2002, registrato il 12/03/2002 a Merate ai nn. 47 vol 130.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 sub 703 e sub 704 graffato con mapp 493 sub 701 (ex scheda P 204/1982).

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento identificati ai sub 705 e 706 (BCNC ora sub 707 e 708)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2004 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 03/02/2004 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 142007/31404 di repertorio, trascritto il 02/03/2004 a Lecco ai nn. 3139/2125.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 sub 703 e sub 704 graffato con mapp 493 sub 701.

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento identificati ai sub 705 e 706 (BCNC ora sub 707 e 708)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2004 fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 03/02/2004 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 142007/31404 di repertorio, trascritto il 02/03/2004 a Lecco ai nn. 3138/2124.

Il titolo è riferito solamente a u.i. C.F. Fg MON/7 mapp 500 sub 701 e sub 702.

Compreso proporzionale quota di comproprietà di enti e spazi comuni, vano disimpegno piano terra, cortile lato nord-ovest, ingresso piano terra, scale e vano scala di collegamento identificati ai sub 705 e 706 (BCNC ora sub 707 e 708)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 457/78.

Categorie di intervento: B edifici di impianto storico - ristrutturazione conservativa. Parte della cortina edilizia è identificata come "fronti edilizi di pregio" (art 13.7.1 NTA).

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 DEI RONCHI 5, FRAZIONE PORCHERA ALTA

PORZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

porzione di edificio residenziale a OLGiate MOLGORA via dei Ronchi 5, frazione Porchera Alta, della superficie commerciale di **338,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato nel nucleo storico in località Porchera Alta in stato di abbandono da diverso tempo, non attualmente agibile e con necessità di verifica delle condizioni di stabilità degli impalcati interni e delle strutture di copertura.

L'edificio si dispone su tre piani oltre a un piano sottotetto, collegati da scala centrale (ente comune), con il piano terra parzialmente interrato rispetto alla via dei Ronchi, con soffitti a volta e in precedenza utilizzato come cantina per botti di vino (probabile attività svolta nell'edificio). L'accesso, solo pedonale o con piccoli mezzi, avviene da un cortile in lato nord (con cancello sulla via dei Ronchi) fino alla scala comune, oltre a un accesso da cortile di cui al mapp 494, per il solo mapp 500 sub 704 graffato con il mapp 493 sub 701.

Al piano terra ci sono diversi locali a deposito con altezza interna di 290 cm

Al piano primo una unità immobiliare abitativa occupa l'intero piano, così come al piano secondo, con una porzione, in lato nord-est, che si apre su un portico. Il piano sottotetto è un unico spazio, seppur diviso su due subalterni, con altezza media di circa 190 cm.

Gli impalcati interni sono in diversi punti rovinati e sfondati a causa di puntuali infiltrazioni di acqua dalla copertura. Il corpo al piano primo del sub 704, verso il cortile al mapp 494, ha il soffitto sfondato puntualmente per il cedimento della struttura lignea.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 500 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/11/2001 prot 143402 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/11/2001 prot 143405 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/11/2001 prot 145360 per rettifica d'ufficio
- foglio 7 particella 500 sub. 704 graffato con mapp 493 sub 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 114 mq, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: via dei Ronchi, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/11/2001 prot 145359 per rettifica d'ufficio
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via dei Ronchi, mapp.li 502, 494, 492

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile in pessime condizioni di manutenzione, disabitato da diverso tempo e parzialmente invaso dalla vegetazione sul fronte nord-est. I solai lignei sono parzialmente crollati in presenza di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetro singolo

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. parziali cedimenti

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: piani superiori legno. parziali cedimenti

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

solai: piano terra volte in laterizio intonacate

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

solai: a falde. parziali cedimenti

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆



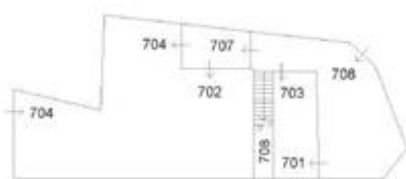
CONSISTENZA:

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

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

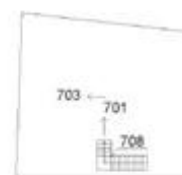
descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - deposito H290 sub 701	5,80	x	40 %	=	2,32
PT - deposito H290 sub 702	33,40	x	40 %	=	13,36
PT - deposito H290 sub 703	12,90	x	40 %	=	5,16
PT - deposito sub 704 H290	86,00	x	40 %	=	34,40
P1 - appartamento H265 sub	122,70	x	100 %	=	122,70

703					
P1 - deposito H270 sub 704	31,30	x	40 %	=	12,52
P2 - appartamento H290 sub 701	98,20	x	100 %	=	98,20
P2 - portico sub 701	27,00	x	35 %	=	9,45
P2 - wc sub 701	6,70	x	80 %	=	5,36
P3 - sottotetto sub 701	58,70	x	30 %	=	17,61
P3 - sottotett sub 703	57,00	x	30 %	=	17,10
Totale:	539,70				338,18



PIANO TERRA

piano terra - elaborato planimetrico

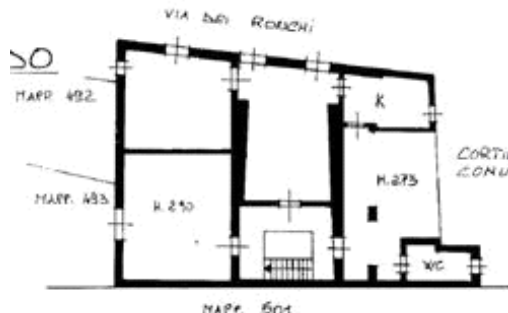


PIANO TERZO

piano terzo (sottotetto) - elaborato planimetrico



piano primo - sub 703



piano secondo - sub 701

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Banca dati OMI 2020 - B2 centrale / centro edificato

Abitazioni civili = 1.000/1.350 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2019

Nuovo o ristrutturato a nuovo = 1.900/2.100 €/mq

- Agenzie immobiliari

Immobili simili per tipologia e dimensione, da ristrutturare = 365/500 €/mq

L'edificio è da ristrutturare pesantemente e, per dimensione e tipologia di intervento, può essere valutato più facilmente da impresa o da operatore immobiliare. La posizione e l'esposizione risulta non ottimale e con difficile accessibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 338,18 x 400,00 = **135.272,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.272,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.272,00**

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
B	porzione di edificio residenziale	338,18	0,00	135.272,00	135.272,00
				135.272,00 €	135.272,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur essendo diverse unità immobiliari si ritiene che debbano essere trattate come un unico lotto, vista la condizione del fabbricato che richiede un progetto di recupero pensato sull'intera porzione di edificio

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: €.**135.272,00**

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: €.**20.290,80**

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: €.**114.981,20**

data 22/02/2021

il tecnico incaricato
Arch BARBARA DELL'ORO