# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 138/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. MASSIMILIANO NESSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2019

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. STEFANO POZZI**

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



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONO Via XXV Aprile n.22/1, della superficie commerciale di **95,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'unita` immobiliare oggetto di pignoramento (piano secondo/sottotetto), sita in Via XXV Aprile n.22/1 nel Comune di Oggiono (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.18 unità abitative e n.20 box interrati situato nel centro del Comune di Oggiono. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'appartamento e` composto da: cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, locale sgombero e balcone con annessi area di proprietà adibita a posto auto al piano terra nonché da vano ad uso cantina al piano primo sottostrada.

L'altezza interna media è di 2,40 mt in quanto il sottotetto è stato recuperato ai fini abitativi durante la realizzazione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto, interno 14a del Fabbricato "A", ha un'altezza interna di altezza media 2,40 mt (recupero del sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5455 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n.SN, piano: S1-T-2, intestato a derivante da Costituzione del 15/02/2007 protocollo n. LC0021213 in atti dal 15/02/2007 COSTITUZIONE (n.213.1/2007)
  Coerenze: Appartamento: unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/701, vano scala e disimpegno comuni di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), prospetto su ingresso pedonale comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), vano scala e disimpegno comuni di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/16, prospetto su area di pertinenza annessa all'unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/7. Area di pertinenza: vano contatori comune di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/16, area parcheggio e manovra comune di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), area annessa all'unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/9. Cantina: disimpegno comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/5, unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/10, di nuovo disimpegno comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile).
  Superficie catastale Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte 90 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.
B **box doppio** a OGGIONO Via XXV Aprile n.22/1, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'unita` immobiliare oggetto di pignoramento (piano primo sottostrada), sita in Via XXV Aprile n.22/1 nel Comune di Oggiono (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.18 unità abitative e n.20 box interrati situato nel centro del Comune di Oggiono. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

Il box doppio in lunghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt. Il vano ad uso autorimessa identificato con il sub.21 non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento (sub.17) in quanto è legato da vincolo pertinenziale come riportato nell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art.64 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 stipulato dal Notaio Pier Luigi Donegana in data 14 luglio 2006 e come da prescrizioni del permesso



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

di costruire n.123/04 e successive varianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5455 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n.SN, piano: S1, intestato a derivante da Costituzione del 15/02/2007 protocollo n. LC0021213 in atti dal 15/02/2007 COSTITUZIONE (n.213.1/2007)
  Coerenze: BOX AUTO: terrapieno, corsello comune di accesso alle autorimesse di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/22, unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/8 e di nuovo terrapieno
  Superficie catastale Totale: 32 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **122,70 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 179.400,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 152.490,00** |
| Data della valutazione: | **22/02/2019** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.
Data del sopralluogo 25/01/2019 e 28/01/2019

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/11/2010 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 18255/12238 di repertorio, iscritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18700/3908, a favore di BANCA POPOLARE DI



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 306.000,00.
Importo capitale: € 180.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/06/2018 a firma di Pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Lecco ai nn. 1763 di repertorio, trascritta il 16/07/2018 a Lecco ai nn. 9672/6932, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI, contro derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 660,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 495,00** |
| Millesimi condominiali: | **38,025/1000 per l'appartamento e la cantina - 6,447/1000 per il vano ad uso autorimessa** |
| Ulteriori avvertenze: | |

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio attualmente in carica si precisa che: il condominio è proprietario insieme agli altri frontisti del tratto di strada su cui si affaccia (Via XXV Aprile). Non vi è una regolamentazione condivisa ma si sta lavorando per disporne una condivisa tra tutti i frontisti in ottica di future manutenzioni. E' presente un sistema di pompaggio delle acque scure in fogna situato alla fine della via privata sull'affaccio alla via comunale XXV Aprile che serve unicamente il condominio.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/11/2010), con atto stipulato il 24/11/2010 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 18254/12237 di repertorio, trascritto il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18699/12263, in forza di Atto di compravendita.
APPARTAMENTO (interno 14a) al piano secondo del fabbricato "A" composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, locale sgombero e balcone con annessi area di proprieta` adibita a posto auto al piano terra nonche` VANO AD USO CANTINA al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica interrato. Accesso e scarico: si hanno come praticato in fatto ed in diritto attraverso il percorso carrabile dipartentesi dalla Via XXV Aprile e corrente lungo le coerenze degli originari mapp. 2391 et 2006 del Catasto Terreni nonche` dei mapp. 1788 et 3883 del Catasto Terreni, percorso peraltro delimitato da recinzione e fabbricati gia` esistenti. In ordine alla regolamentazione e alla manutenzione della strada di accesso si fa riferimento all'atto in data 7 giugno 2005 n. 189521/32203 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, registrato a Lecco in data 14 giugno 2005 al n. 4772 serie 1T - trascritto a Lecco in data 15 giugno 2005 ai nn. 10627/6362 e alla scrittura privata in data 3 giugno 2007, registrata a Merate in data 6 giugno 2007 al n. 1992 serie 3. Sono pure comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprieta` negli enti e spazi comuni



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

dell'intero complesso immobiliare a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. determinate in base alla Tabella Millesimale con annesso elaborato grafico allegata sotto la lettera "E" all'atto in data 11 giugno 2007 n. 193675/35132 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, registrato a Lecco in data 26 giugno 2007 al n. 6952 serie 1T - trascritto a Lecco in data 27 giugno 2007 ai nn. 12312/7345, in: - 38,025/1000 per l'appartamento e la cantina - 6,447/1000 per il vano ad uso autorimessa ed in ispecie sono da considerarsi enti comuni: - la corsia di manovra, i locali tecnici e l'area esterna distinti al Catasto Fabbricati con il mappale 5455/1 (bene comune non censibile) - i vani scala e le scale, i disimpegni di accesso alle cantine e l'intercapedine distinti al Catasto Fabbricati con il mappale 5455/2 (bene comune non censibile) - i vani scala e le scale distinti al Catasto Fabbricati con il mappale 5455/3 (bene comune non censibile).

PATTI SPECIALI

Le parti richiamano il contenuto: 1) - dell'atto in data 3 febbraio 1988 n. 73581 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, registrato a Lecco in data 12 febbraio 1988 al n. 480 serie II/V - trascritto a Lecco in data 26 febbraio 1988 ai nn. 2054/1460; - dell'atto in data 3 marzo 1941 n. 9907/5519 di rep.rio Notaio dott. Luigi Manzoni di Barzano`, registrato a Lecco in data 24 marzo 1941 al n. 273 Vol 10. 2) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza: - dell'esistenza di servitu` di passo pedonale e carraio a carico del mapp. 3704 ed a favore di terreni contermini lungo il confine di nord della larghezza costante di metri 3,30 come in fatto e come risulta dall'atto in data 25 settembre 1956 n. 19479 di rep.rio Notaio dott. Fausto Donegana di Oggiono, ivi registrato in data 8 ottobre 1956 al n. 103 vol. 61 mod. I - trascritto a Lecco in data 10 ottobre 1956 ai nn. 3267/2933 ed ai nn. 3268/2934; - dell'atto di assunzione di vincoli stipulato in data 6 aprile 2005 n. 189183/32001 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, registrato a Lecco in data 15 aprile 2005 al n. 2882 serie 1T - trascritto a Lecco in data 18 aprile 2005 ai nn. 6646/4017; - dell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 stipulato in data 14 luglio 2006 n. 191771/33783 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, registrato a Lecco in data 28 luglio 2006 al n. 7350 serie 1T - trascritto a Lecco in data 31 luglio 2006 ai nn. 15230/9663 in forza del quale, richiamate le prescrizioni del permesso di costruire n. 123/04 in data 16 maggio 2005 e successive varianti infra citate, i vani ad uso autorimessa identificati con i nn. "19" - "33" e "35" (rispettivamente i sub. 21 - 36 e 34) nella planimetria allegata al sopra citato atto in data 14 luglio 2006 n. 191771/33783 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e le aree urbane destinate a posto auto identificate con i nn. "1" - "2" e "3" (rispettivamente i sub. 17 - 16 e 18) nella medesima planimetria non potranno essere ceduti separatamente dagli appartamenti identificati con le lettere "A" - "B" e "C" (rispettivamente i sub. 16 -17 e 18) nella planimetria stessa, al quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della predetta legge."

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

( fino al 03/02/1988).
Il titolo è riferito solamente a Particella n.3704 di are 4.90 e particella n.705 di are 11.10 del Catasto Terreni del Comune Amministrativo e Censuario di Oggiono

per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria (dal 07/04/1960 fino al 21/01/2004), in forza di Successione testamentaria.
Il titolo è riferito solamente a Particella n.2253 di are 6.30 del Catasto Terreni.
Successione testamentaria di nato il 22 dicembre 1892 e deceduto il 7 aprile 1960 (denuncia registrata a Oggiono il 9 maggio 1961 al n.90 vol.118 e trascritta a Lecco il 1 agosto 1961 ai nn.3470/3158) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Fausto Donegana di Oggiono del 15 maggio 1960, repertorio n.26123, trascritto a Lecco l'11 giugno 1960 ai nn.2550/2310 cui ha fatto seguito acquiescenza a testamento con atto dello stesso notaio in pari data, repertorio n.26124, trascritto a Lecco l'11 giugno 1960 ai nn.2551/2311, apertasi a favore del figlio per la piena proprietà della particella 2253 del Catasto Terreni in Comune e sezione di Oggiono.



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

per la quota di 1/1 (dal 03/02/1988 fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 73581 di repertorio, trascritto il 26/02/1988 a Lecco ai nn. 2054/1460.
Il titolo è riferito solamente a Particella n.3704 di are 4.90 del Catasto Terreni

per la quota di 1/1 (dal 03/02/1988 fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 73581 di repertorio, trascritto il 26/02/1988 a Lecco ai nn. 2054/1460.
Il titolo è riferito solamente a Particella n.705 di are 11.10 del Catasto Terreni

per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 21/01/2004 fino al 07/06/2005), in forza di Successione legittima.
Il titolo è riferito solamente a Particella n.2253 di are 6.30 del Catasto Terreni.
Successione legittima di , nato il 10 dicembre 1929 e deceduto il 21 gennaio 2004, denunce registrate a Lecco al n.59/320 il 19 aprile 2004 ed al n.57/324 il 15 ottobre 2004 ed ivi trascritte rispettivamente il 31 maggio 2004 ai nn.8571/5722 ed il 20 dicembre 2004 ai nn.20774/13306, cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco il 5 maggio 2011 ai nn.6478/4217, apertasi a favore del coniuge e dei figli per la piena proprietà della particella 2253.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/06/2005 fino al 27/02/2008), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 189521/32203 di repertorio, trascritto il 15/06/2005 a Lecco ai nn. 10627/6362, 10628/6363 e 10629/6364, in forza di Atto di compravendita

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/02/2008 fino al 24/11/2010), con atto stipulato il 27/02/2008 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 195205/36243 di repertorio, trascritto il 12/03/2008 a Lecco ai nn. 4353/2725, in forza di Atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 123/2004**, intestata a

per lavori di Realizzazione di due palazzine residenziali, presentata il 13/11/2004 con il n. 19045 di protocollo, rilasciata il 16/05/2005 con il n. 123/04 di protocollo.
Voltura nominativo intestazione al Permesso di Costruire n.123/04 del 08/07/2005 prot. 11852 da

Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire n.123/04 **N. 2633/2006**, intestata a , per lavori di modifiche della palazzina residenziale denominata "Corpo B1", presentata il 07/02/2006 con il n. 2633/2006 di protocollo.
Con lettera indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Oggiono la società chiede l'archiviazione delle denuncie e domande presentate in quanto verranno inoltrate successivamente nuove richieste di autorizzazione. Nella lettera si chiede altresi di tenere validi i versamenti e le fideiussioni relativi agli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione già versati e depositati. Variante n.2.

Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire n.123/04 **N. 8306/2006**, intestata a , per lavori di recupero abitativo di porzione del sottotetto del corpo denominato "A" ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/05, presentata il 09/05/2006 con il n.



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

8306/2006 di protocollo.
Variante n.3.

Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire n.123/04 **N. 19051/2006**, intestata a per lavori di Modifiche interne e aumento volumetrico, presentata il 07/11/2006 con il n. 19051/2006 di protocollo.
Variante n.4.

Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire n.123/04 **N. 1072/2007**, intestata a per lavori di Lievi modifiche al piano interrato e all'area esterna, presentata il 18/01/2007 con il n. 1072/2007 di protocollo.
Variante n.5.

Richiesta certificato di abitabilità **N. 9392/2007**, intestata a presentata il 08/06/2007 con il n. 9392/2007 di protocollo, rilasciata il 30/08/2007 con il n. 459/07 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto di recente formazione - B1 - Ambiti a bassa densità.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 5.7.1 Norme Tecniche di attuazione: Sono ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a bassa densita` con tipologie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari e a schiera dotate di ampi spazi a verde privato attrezzato a parchi, giardini, ecc.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

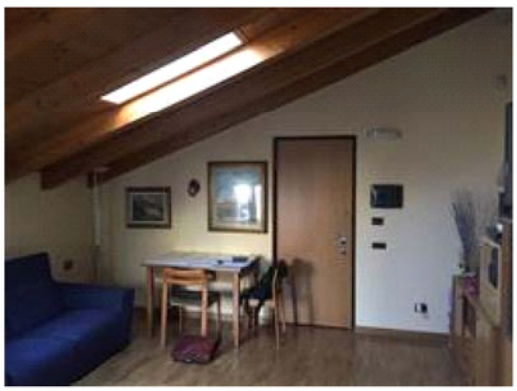
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella zona cucina/soggiorno sono presenti due nuovi lucernari non autorizzati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria: €.1.500,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria modifiche interne U.I.: €.1.000,00

*Lucernario non autorizzato zona cucina*



*Lucernario non autorizzato zona ingresso/soggiorno*



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'area esterna ad uso posto auto pertinenziale dovrà essere accatastato al Catasto Fabbricati come unità distinta con proprio autonomo subalterno in quanto attualmente è inserito nella scheda catastale dell'appartamento. Aggiornamento dell'indirizzo con l'inserimento del numero civico n.22/1
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale (posto auto), aggiornamento scheda appartamento, aggiornamento elaborato planimetrico e aggiornamento indirizzo con l'inserimento del numero civico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per redazione nuova scheda catastale, aggiornamento scheda appartamento/elaborato planimetrico e numero civico: €.1.000,00
- Diritti catastali: €.100,00

*Posto auto esterno pertinenziale*

*Scheda catastale appartamento*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OGGIONO VIA XXV APRILE N.22/1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OGGIONO Via XXV Aprile n.22/1, della superficie commerciale di **95,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'unita` immobiliare oggetto di pignoramento (piano secondo/sottotetto), sita in Via XXV Aprile n.22/1 nel Comune di Oggiono (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.18 unità abitative e n.20 box interrati situato nel centro del Comune di Oggiono. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'appartamento e` composto da: cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, locale sgombero e



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

balcone con annessi area di proprietà adibita a posto auto al piano terra nonché da vano ad uso cantina al piano primo sottostrada.

L'altezza interna media è di 2,40 mt in quanto il sottotetto è stato recuperato ai fini abitativi durante la realizzazione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto, interno 14a del Fabbricato "A", ha un'altezza interna di altezza media 2,40 mt (recupero del sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5455 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n.SN, piano: S1-T-2, intestato a derivante da Costituzione del 15/02/2007 protocollo n. LC0021213 in atti dal 15/02/2007 COSTITUZIONE (n.213.1/2007)
  Coerenze: Appartamento: unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/701, vano scala e disimpegno comuni di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), prospetto su ingresso pedonale comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), vano scala e disimpegno comuni di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/16, prospetto su area di pertinenza annessa all'unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/7. Area di pertinenza: vano contatori comune di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/16, area parcheggio e manovra comune di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), area annessa all'unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/9. Cantina: disimpegno comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/5, unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/10, di nuovo disimpegno comune di cui al mapp. 5455/2 (bene comune non censibile).
  Superficie catastale Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte 90 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

*Prospetto su Via XXV Aprile*

*Prospetto ovest*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco - Lago di Como.



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

*Vista aerea con individuazione dell'immobile*

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| ferrovia distante 0,8 Km | nella media |
| autobus distante 0,3 Km | nella media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | nella media |
| esposizione: | al di sotto della media |
| luminosità: | nella media |
| panoramicità: | mediocre |
| impianti tecnici: | al di sopra della media |
| stato di manutenzione generale: | buono |
| servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unita` immobiliare oggetto di stima e` posta al piano secondo/sottotetto del fabbricato "A" del Condominio di Via XXV Aprile n.22/1/2/3 ed e` composta da: cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, locale sgombero e balcone con annessi area di proprietà adibita a posto auto al piano terra nonché da vano ad uso cantina al piano primo sottostrada. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone. L'altezza interna media è di 2,40 mt in quanto il sottotetto è stato recuperato ai fini abitativi durante la realizzazione del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

| | |
|---|---|
| *infissi esterni:* anta a battente con doppio vetro | buono |
| *infissi esterni:* lucernari realizzati in legno | buono |
| *infissi esterni:* persiane per finestre e portafinestre e avvolgibili per lucernari | buono |
| *portone di ingresso:* portoncino blindato | buono |
| *pavimentazione interna:* realizzata in parquet. Cucina/soggiorno, camera e sgombero | buono |
| *pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle. Bagno | buono |
| *rivestimento interno:* posto in Bagno e cucina realizzato in piastrelle | al di sopra della media |



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

Degli Impianti:

*ascensore:*. Assente

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare — buono

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare — buono

*termico:* autonomo con alimentazione a gas metano i diffusori sono con radiatori conformità: da verificare. — nella media

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria e` localizzata in apposito vano sul pianerottolo comune esterna all'unità immobiliare come da documentazione fotografica allegata.

CLASSE ENERGETICA:

D

[87,7 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 97057-000006/08 registrata in data 22/02/2008

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento posto al piano secondo/sottotetto | 85,00 | x | 100 % | = | 85,00 |
| Balcone a pozzo posto al piano secondo/sottotetto | 4,80 | x | 30 % | = | 1,44 |
| Cantina | 8,15 | x | 40 % | = | 3,26 |
| Posto auto esterno | 12,00 | x | 50 % | = | 6,00 |
| **Totale:** | **109,95** | | | | **95,70** |

*Camera matrimoniale*

*Soggiorno/cucina*



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Oggiono (LC), ove e` sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si e` costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

Sono state raffrontate le informazioni desunte da due fonti opportunatamente distinte:

- fonti indirette ricavate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, dal Listino Mercato Immobiliare citta` di Lecco e Provincia, Mercato Immobiliare e immobiliare.it, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze di tipo civile;

- fonti dirette basate sulla comparazione, che e` applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicita` del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'eta` degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **153.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 153.000,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 153.000,00** |

BENI IN OGGIONO VIA XXV APRILE N.22/1

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a OGGIONO Via XXV Aprile n.22/1, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'unita` immobiliare oggetto di pignoramento (piano primo sottostrada), sita in Via XXV Aprile n.22/1 nel Comune di Oggiono (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.18 unità abitative e n.20 box interrati situato nel centro del Comune di Oggiono. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

Il box doppio in lunghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt. Il vano



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

ad uso autorimessa identificato con il sub.21 non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento (sub.17) in quanto è legato da vincolo pertinenziale come riportato nell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art.64 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 stipulato dal Notaio Pier Luigi Donegana in data 14 luglio 2006 e come da prescrizioni del permesso di costruire n.123/04 e successive varianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5455 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n.SN, piano: S1, intestato a derivante da Costituzione del 15/02/2007 protocollo n. LC0021213 in atti dal 15/02/2007 COSTITUZIONE (n.213.1/2007)
  Coerenze: BOX AUTO: terrapieno, corsello comune di accesso alle autorimesse di cui al mapp. 5455/1 (bene comune non censibile), unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/22, unita` immobiliare di cui al mapp. 5455/8 e di nuovo terrapieno
  Superficie catastale Totale: 32 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

*Ingresso carrale*

*Corsello e ingresso box*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco - Lago di Como.

*Vista aerea con individuazione dell'immobile*

COLLEGAMENTI



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

ferrovia distante 0,8 Km — nella media

autobus distante 0,3 Km — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sopra della media

impianti tecnici: — nella media

stato di manutenzione generale: — al di sopra della media

servizi: — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unita` immobiliare oggetto di stima e` posta al primo piano interrato del complesso immobiliare di Via XXV Aprile n.22/1 avente accesso diretto dalla medesima via mediante cancello elettrico condominiale. Il box doppio in lunghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt. Il vano ad uso autorimessa identificato con il sub.21 non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento (sub.17) in quanto è legato da vincolo pertinenziale come riportato nell'atto unilaterale per assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi dell'art.64 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 stipulato dal Notaio Pier Luigi Donegana in data 14 luglio 2006 e come da prescrizioni del permesso di costruire n.123/04 e successive varianti.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* portone sezionale — buono

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle — buono

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Box doppio in lunghezza | 27,00 | x | 100 % | = | 27,00 |
| **Totale:** | **27,00** | | | | **27,00** |

*Interno box auto doppio in lunghezza*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Oggiono (LC), ove e` sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si e` costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'eta` degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **30.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 30.000,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 30.000,00** |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2018

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 |
|---|---|---|---|---|---|



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 95,70 | 0,00 | 153.000,00 | 153.000,00 |
| B | box doppio | 27,00 | 0,00 | 30.000,00 | 30.000,00 |
| | | | | **183.000,00 €** | **183.000,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.400,00**

**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: **€. 26.910,00**

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: **€. 152.490,00**

data 22/02/2019

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI



Firmato Da: POZZI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf5c34c3788e0f4c7032d6a2be71867