



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TICINO SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
avv. Carlotta Marconi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A
con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3
telefono: 0399241101
fax: 0399240473
email: claudio.paglia@aristudio.it
PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASATENOVO Via Roma 114/B, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano terra del fabbricato denominato "Condominio Via Roma 114/B" e composto da soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, bagno; è annesso ampio vano al piano interrato adibito a cantina. L'accesso all'unità avviene attraverso gli enti comuni.

N.B.: si precisa che per accedere alla cantina è necessario transitare sull'area di pertinenza del mappale 8732, di altra proprietà; l'esecutato è comunicato che tale accesso risulta sempre aperto e consentito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 3,20 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1438 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 80, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2006 Pratica n. LC0045654 in atti dal 04/05/2006 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4299.1/2006)

Coerenze: coerenze in corpo da nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: terrapieno al piano sotterraneo primo, proprietà di terzi al piano terra, altra unità immobiliare, proprietà di terzi al piano terra e terrapieno al piano sotterraneo primo.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1915 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.402,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.192,52
Data della valutazione:	17/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/05/2006 a firma di CIANCI PAOLA ai nn. 10865/6883 di repertorio, iscritta il 29/05/2006 a LECCO ai nn. 10149/1973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 256.000,00.

Importo capitale: € 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO UNEP ai nn. 2466 di repertorio, trascritta il 23/11/2023 a LECCO ai nn. 17729/13455, 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**

Ulteriori avvertenze:

Il debitore esecutato ha comunicato che il Condominio è amministrato dallo studio del dott. Campi;

sono stati richiesti più volte i dati di natura condominiali allo studio indicato ma lo stesso non ha mai fornito alcun riscontro né a mezzo mail né telefonico. Nell'atto di provenienza non sono riportati i millesimi condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2006), con atto stipulato il 24/05/2006 a firma di Paola Cianci ai nn. 10864/6882 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 a Lecco ai nn. 6371/10148

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2006), con atto stipulato il 24/05/2006 a firma di Paola Cianci ai nn. 10864/6882 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 a Lecco ai nn. 6371/10148

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1999 fino al 24/05/2006), con atto stipulato il 12/07/1999 a firma di Michele Sasso ai nn. 32493/5908 di repertorio, registrato il 27/07/1999 a Desio ai nn. 4575 Serie 1V, trascritto il 29/07/1999 a Lecco ai nn. 9863/6944

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. **008/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova distribuzione interna vani ad uso residenziale, rilasciata il 16/01/2009 con il n. prot. 9568/08 PC n. 008/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad € 4.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nei tavolati interni con la modifica del vano disimpegno e dei tavolati divisorii delle camere; si segnalano inoltre due muretti bassi presenti nel soggiorno e una diversa altezza netta interna rispetto a quanto dichiarato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con

pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nei tavolati interni con la modifica del vano disimpegno e dei tavolati divisori delle camere; si segnalano inoltre due muretti bassi presenti nel soggiorno e la diversa altezza netta interna dichiarata; la planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito della sanatoria avvenuta con PC 008/2009.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione. N.B. essendo la cantina accessibile dalla parti comuni, l'agenzia delle entrate potrebbe richiedere di censire la cantina autonomamente durante la variazione catastale. Nell'aggiornamento catastale si rettificherà anche il numero civico, attualmente errato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione (con censimento autonomo della cantina): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASATENOVO VIA ROMA 114/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASATENOVO Via Roma 114/B, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano terra del fabbricato denominato "Condominio Via Roma 114/B" e composto da soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, bagno; è annesso ampio vano al piano interrato adibito a cantina. L'accesso all'unità avviene attraverso gli enti comuni.

N.B.: si precisa che per accedere alla cantina è necessario transitare sull'area di pertinenza del mappale 8732, di altra proprietà; l'esecutato è comunicato che tale accesso risulta sempre aperto e consentito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 3,20 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1438 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/3,

classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 80, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2006 Pratica n. LC0045654 in atti dal 04/05/2006 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4299.1/2006)

Coerenze: coerenze in corpo da nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: terrapieno al piano sotterraneo primo, proprietà di terzi al piano terra, altra unità immobiliare, proprietà di terzi al piano terra e terrapieno al piano sotterraneo primo.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1915 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone - Parco Valle del Nava.

SERVIZI


biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 17 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

servizi: al di sotto della media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in mattoni pieni al di sotto della media 

solai: travetti ed assito in legno. La soletta di copertura del piano interrato è a volta in mattoni al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: da collaudare. Riscaldamento autonomo con caldaia installata nella caldaia al piano interrato. al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare al di sotto della media 


gas: in parte esterno ed in parte sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare al di sotto della media 


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

citofonico: audio conformità: da collaudare mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle in ceramica al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: Al momento del sopralluogo le persiane erano state smontate e rimosse. 

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

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con doppio vetro. al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra	79,00	x	100 %	=	79,00
cantina piano interrato	75,00	x	40 %	=	30,00
Totale:	154,00				109,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Casatenovo - zona GALGIANA - VALAPERTEA - ROGOREDO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Casatenovo - Via Roma 114

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 831,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 790,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Casatenovo - Via Roma 114

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 605,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 575,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Casatenovo - Via San Gaetano
 Superfici principali e secondarie: 225
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 128.250,00 pari a 570,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Casatenovo
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	84.550,00	84.550,00	128.250,00
Consistenza	109,00	107,00	147,00	225,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	831,78	605,44	600,00
numero dei bagni	1,00	2,00	2,00	1,00
stato di manutenzione	5,00	6,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	570,00	570,00	570,00
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00
stato di manutenzione	10 %	8.455,00	8.455,00	12.825,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		84.550,00	84.550,00	128.250,00

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.140,00	-21.660,00	-66.120,00
numero dei bagni	-8.000,00	-8.000,00	0,00
stato di manutenzione	-8.455,00	8.455,00	0,00
Prezzo corretto	69.235,00	63.345,00	62.130,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.903,33**

Divergenza: 10,26% < **15%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 595,44 = **64.902,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.902,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.902,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	109,00	0,00	64.902,96	64.902,96
				64.902,96 €	64.902,96 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.402,96**

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: **€. 9.210,44**

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: **€. 52.192,52**

data 17/04/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia