



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

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

DEBITORE:

GIUDICE:
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
avv. Giovanna Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A strada di accesso e parcheggio a CASATENOVO Via Madonnina, della superficie commerciale di 370,00 mq per la quota di:

Area adibita a strada di accesso a edifici esistenti e piccolo parcheggio. Nel campo proprietà e diritti si riportano i riferimenti dei debitori esegutati di cui alla procedura esecutiva RG 138/2022 precisando che non è stato reperito alcun atto traslativo a favore degli stessi, come già descritto nel paragrafo "6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3839 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 370, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a CONDOMINIO DI CASATENOVO VIA MADONNINA 10/2 (proprietà per 10/15) (proprietà 5/15), derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 03/06/1994 (n. 7.1/1984) Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 3840, strada comunale, mappale 2115, mappale 9129, mappale 9443, mappale 9456, mappale 2107, altro foglio catastale.

Presenta una forma regolare il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	370,00 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:	€ 170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144,50
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'area è libera ed accessibile, non recintata.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2983 di repertorio, trascritta il 06/02/2024 a LECCO ai nn. 1765/1398, a favore di MAIOR SPV SRL, contro derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Pignoramento per la quota di 2/10.

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:

N.B.: come riportato nella stessa certificazione notarile, non si riviene alcun titolo traslativo relativo al terreno in oggetto per acquisto a favore dei debitori eseguiti, ma solo descrittivo per come riportato al "quadro D" a margine dell'atto di compravendita del notaio dott. Filippo Carlisi in data 09/04/2003 rep. 142777, trascritto a Lecco in data 11/04/2023 ai nn. 6222/4201.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 53/81, intestata a _____ per lavori di costruzione di casa abitazione con sostante negozio completo di recinzione e strada di accesso, rilasciata il 23/06/1981 con il n. 53/81 di protocollo.

Si segnala atto unilaterale d'obbligo volumetrico del Notaio dott. Modesto Bosisio in data 08/06/1981 rep. 83507 racc. 26614.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 CASATENOVO VIA MADONNINA

STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO A

strada di accesso e parcheggio a CASATENOVO Via Madonnina, della superficie commerciale di 370,00 mq per la quota di:

Area adibita a strada di accesso a edifici esistenti e piccolo parcheggio. Nel campo proprietà e diritti si riportano i riferimenti dei debitori esecutati di cui alla procedura esecutiva RG 138/2022 precisando che non è stato reperito alcun atto traslativo a favore degli stessi, come già descritto nel paragrafo "6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3839 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 370, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a CONDOMINIO DI CASATENOVO VIA MADONNINA 10/2 (proprietà per 10/15) -

(proprietà 5/15), derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 03/06/1994 (n. 7.1/1984)
 Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 3840, strada comunale, mappale 2115, mappale 9129, mappale 9443, mappale 9456, mappale 2107, altro foglio catastale.

Presenta una forma regolare il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

verde attrezzato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 500 m	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 16 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 6,7 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 14 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 8,5 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:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area per accesso ad edifici esistenti e piccolo parcheggio pavimentata con asfalto. L'area è liberamente accessibile.

Delle Componenti Edilizie:



pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	370,00	x	100 %	=	370,00
Totale:	370,00				370,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 a corpo 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 dell'area, lo stato di manutenzione, la destinazione urbanistica, il suo utilizzo ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

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 a corpo 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 dell'area, lo stato di manutenzione, la destinazione urbanistica, il suo utilizzo ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Merate, 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	strada di accesso e parcheggio	370,00	0,00	1.000,00	

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile:

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'area non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 11/04/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia

