



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Lombardi Mirco

CUSTODE:
Colombo Cristina (039 9276040 - c.gstudiolegale@libero.it)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a VALVARRONE Via Roma 82, frazione VESTRENO, della superficie commerciale di **526,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In comune di Valvarrone, località Vestreno, porzione di fabbricato adibita a albergo / ristorante disposto su quattro livelli. Al piano seminterrato sono presenti sala, saletta (locale per il personale), servizio composto da bagno e antibagno, cantina, servizio composto da antibagno e due wc, cavedio/ripostiglio. Il piano terra è composto da sala ristorante, sala bar, cucina, porticato. Il piano primo è composto da due camere con due balconi e due bagni. Al piano secondo (sottotetto) sono presenti tre camere, due bagni, soffitta e appartamento composto da due camere, bagno, soggiorno-cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 284 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana VESTRENO, categoria D/2, rendita 3.521,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 42, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 09/03/2018 L.R. 31/2017 proveniente dal comune di Vestreno L813; trasferito al comune di Valvarrone sezione Vestreno M395C
Coerenze: Via Roma, scala comune, prospetto su proprietà di terzi e su via nuova, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	526,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.300,00
Data della valutazione:	10/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 07/09/2007 a firma di notaio BARONE ALBERTO ai nn. 68699/9973 di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a Lecco ai nn. 17055/3747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 465.000,00.

Importo capitale: € 310.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 1227 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Lecco ai nn. 10028/7569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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 09/07/2007), con atto stipulato il 09/07/2007 a firma di Notaio BARONE ALBERTO ai nn. 68696/9970 di repertorio, trascritto il 19/09/2007 a Lecco ai nn. 17054/10204

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 07/09/2007), con atto stipulato il 02/03/1988 a firma di notaio ORLANDO CORNELIO ai nn. 412311 di repertorio, registrato il 17/03/1988 a Lecco ai nn. 848 mod V-II, trascritto il 23/03/1988 a Lecco ai nn. 2937/2073

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 07/09/2007), con atto stipulato il 02/03/1988 a firma di notaio ORLANDO CORNELIO ai nn. 412311 di repertorio, registrato il 17/03/1988 a Lecco ai nn. 848 mod V-II, trascritto il 23/03/1988 a Lecco ai nn. 2937/2073

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di costruzione fabbricato in cemento armato **N. NULLA OSTA 1123**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato, rilasciata il 15/11/1956 con il n. 1123 di protocollo, agibilità del 02/12/1958

Permesso di costruire in sanatoria **N. Condono 32/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in difformità, presentata il 31/12/1986 con il n. 32 prot. 2813 di protocollo, rilasciata il 23/07/2007 con il n. 31/1985 prot. 1478 di protocollo

Concessione Edilizia **N. CE 210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ammodernamento Piano seminterrato, presentata il 24/07/1991 con il n. prot. 1858 di protocollo, rilasciata il 28/10/1993 con il n. prot. 210 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al condono edilizio il piano secondo presenta difformità; per quanto riguarda il piano primo non è presente elaborato grafico; allegata planimetria catastale anno 1987. Rispetto a pratica 210/1993 lievi difformità altri piani. Si rileva inoltre che unica agibilità presente nelle pratiche comunali è quella rilasciata anno 1958

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica in sanatoria - Compresa sanzione e richiesta nuova agibilità - Costi

indicativi: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità varie

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALVARRONE VIA ROMA 82, FRAZIONE VESTRENO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a VALVARRONE Via Roma 82, frazione VESTRENO, della superficie commerciale di **526,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In comune di Valvarrone, località Vestreno, porzione di fabbricato adibita a albergo / ristorante disposto su quattro livelli. Al piano seminterrato sono presenti sala, saletta (locale per il personale), servizio composto da bagno e antibagno, cantina, servizio composto da antibagno e due wc, cavedio/ripostiglio. Il piano terra è composto da sala ristorante, sala bar, cucina, porticato. Il piano primo è composto da due camere con due balconi e due bagni. Al piano secondo (sottotetto) sono presenti tre camere, due bagni, soffitta e appartamento composto da due camere, bagno, soggiorno-cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 284 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana VESTRENO, categoria D/2, rendita 3.521,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 42, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 09/03/2018 L.R. 31/2017 proveniente dal comune di Vestreno L813; trasferito al comune di Valvarrone sezione Vestreno M395C
Coerenze: Via Roma, scala comune, prospetto su proprietà di terzi e su via nuova, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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 secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
municipio
campo da tennis



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianto originario dell'immobile anno 1957. Ultima ristrutturazione riguardante piani terra e seminterrato risale al 1991. Successivamente non sono più stati eseguiti interventi di rilievo. Pavimentazione varie: prevalentemente grès porcellanato / ceramica al piano seminterrato, piano terra e primo; miste grès porcellanato/ceramica e marmette in cls a piano terra; presenza di pavimentazioni in legno al piano secondo. Porte interne prevalentemente in legno. Serramenti misti: legno - metallo. Oscuranti tramite avvolgibili. Sono presenti più impianti di riscaldamento: uno a servizio bar e ristorante, uno a servizio piano terra, uno a servizio piano primo e uno servizio del secondo piano. L'immobile è attualmente disabitato; lo stato manutentivo è insufficiente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato	160,00	x	100 %	=	160,00
Piano seminterrato cavedio/ripostiglio	22,00	x	20 %	=	4,40
Piano terra	165,00	x	100 %	=	165,00
Piano terra - porticato	17,00	x	30 %	=	5,10
Piano primo	57,00	x	100 %	=	57,00
Piano primo - balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Piano secondo	130,00	x	100 %	=	130,00
Piano secondo - soffitta	8,00	x	30 %	=	2,40

Totale:	568,00	526,60
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tipologia dell'immobile e la posizione ove lo stesso è situato non permette utilizzo di alcun metodo comparativo. Rilevazioni prezzi FIMAA riporta immobili residenziali nella frazione Tremenico; Osservatorio OMI riporta valori per comune di Valvarrore inerenti negozi. Le agenzie immobiliari non riportano alcun immobile, nella zona, avente destinazione commerciale.

Osservato il mercato residenziale, considerata la destinazione d'uso, la posizione, lo stato di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a € 500,00 al mq.

Valore complessivo = mq. 526,6 * € 500,00 = € 263.300,00 arrotondato a € 260.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **260.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 260.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 260.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valvarrore, agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	albergo	526,60	0,00	260.000,00	260.000,00
				260.000,00 €	260.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 238.000,00**

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: **€. 35.700,00**

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: **€. 202.300,00**

data 10/02/2024

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio