



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 132/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO TELE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:  
avv. Giovanna Corti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2023

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](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)

PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

# LOTTO 1

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

**A** **deposito industriale** a LECCO Via Caduti Lecchesi a Fossoli 7, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Deposito / magazzino sito al piano quarto nel complesso denominato "Condominio Tele". L'immobile è sviluppato complessivamente su cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da ampio vano ad uso deposito / magazzino con n. 2 WC e relativi antibagno. Sono presenti montacarichi e vano scala.

L'unità è accessibile dagli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1510 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/2, classe 3, consistenza 477 mq, rendita 1.034,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ASPROMONTE n. 49, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n. 250.901/1986)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: sottostanti copertura del capannone di proprietà Brambilla Carlo (o aventi causa), la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, parti comuni, ascensore e scale, porzione immobiliare di proprietà Brambilla Luigi (o aventi causa), cortile al mappale 1627 su due lati.

Si segnala che l'indirizzo riportato nella visura catastale è errato.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>515,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 138.874,35</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 118.043,20</b>
Data della valutazione:	<b>04/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e si è eseguito accesso forzoso.

#### **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 11/10/2022 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2334 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a LECCO ai nn. 17135/12322, 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:	<b>€ 1.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 2.300,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 6.042,10</b>
Millesimi condominiali:	<b>millesimi scale</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>187,53</b>

Unità sita nel fabbricato denominato "Condominio Tele"; l'unità partecipa alle spese condominiali in ragione dei millesimi scale dalla quale vi si accede.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per gli ulteriori passaggi relativi alla storia immobiliare si rimanda alla relazione notarile redatta dal notaio dott. Fabrizio Cimei.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2000), con atto stipulato il 24/03/2000 a firma di Fabrizio Cimei ai nn. 5664/416 di repertorio, trascritto il 07/04/2000 a Lecco ai nn. 4607/2938

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 28/12/1998), con atto stipulato il 28/12/1998 a firma di Miserocchi Luigi Augusto ai nn. 67581 di

repertorio, trascritto il 14/01/1999 a Lecco ai nn. 535/413

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala Convenzione per l'edificazione originaria con atto del Notaio dott. Pietro Gaetani in data 24/02/1967 rep. 33418/45951, registrato a Lecco in data 01/03/1967 al n. 508 vol. 194.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **37736/67**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di costruire un gruppo di edifici uso magazzini, autorimesse, uffici e abitazione del custode, rilasciata il 01/02/1968 con il n. 37736/67/GPC di protocollo, agibilità del 28/12/1976

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 20/12/2021, l'immobile ricade in zona Servizi esistenti a valenza comunale - P2 Zona territoriale produttiva e artigianale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle tavole allegate alla pratica edilizia non sono riportate alcune partizioni interne e il vano scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. Si stima la sanzione in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state edificate delle ripartizioni in cartongesso per la creazione di piccoli ambienti; le lastre in cartongesso si trovano in pessimo stato e sono, per la maggior parte, già state abbattute.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: visto lo stato delle ripartizioni interne e vista la destinazione dell'immobile, si ritiene maggiormente conveniente la rimozione e lo smaltimento dei tavolati in cartongesso. Dovranno essere rimosse le lastre in cartongesso, la struttura in metallo e le risultanze caricate e conferite in appositi centri di smaltimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento dei tavolati interni in cartongesso: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA CADUTI LECCHESI A FOSSOLI 7

**DEPOSITO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito industriale** a LECCO Via Caduti Lecchesi a Fossoli 7, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Deposito / magazzino sito al piano quarto nel complesso denominato "Condominio Tele". L'immobile è sviluppato complessivamente su cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da ampio vano ad uso deposito / magazzino con n. 2 WC e relativi antibagno. Sono presenti montacarichi e vano scala.

L'unità è accessibile dagli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1510 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/2, classe 3, consistenza 477 mq, rendita 1.034,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ASPROMONTE n. 49, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n. 250.901/1986)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: sottostanti copertura del capannone di proprietà Brambilla Carlo (o aventi causa), la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, parti comuni, ascensore e scale, porzione immobiliare di proprietà Brambilla Luigi (o aventi causa), cortile al mappale 1627 su due lati.

Si segnala che l'indirizzo riportato nella visura catastale è errato.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono centro 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: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

## SERVIZI

verde attrezzato	al di sotto della media	
università	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
stadio	nella 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	
ospedale	nella media	

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 26 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala il pessimo stato di manutenzione dell'immobile dovuto all'incuria negli anni. In particolare, quali esempio descrittivi e non esaustivi, i serramenti che sono in parte rotti ed ammalorati, i controsoffitti ammalorati e cadenti, la presenza di fenomeni di sfondellamento del solaio, la vetustà degli impianti e la presenza di alcuni resti di locali adibiti a bagno / cucina.

Essendo alcuni serramenti rotti e danneggiati, nell'immobile si possono introdurre piccioni e volatili in genere, oltre alla formazione di alcuni ristagni d'acqua piovana.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> Impianto di riscaldamento assente al momento del sopralluogo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>montacarichi:</i> conformità: da collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubature in parte sottotraccia ed in parte esterne conformità: da adeguare alla vigente normativa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> in parte sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V-380V conformità: da adeguare alla vigente normativa. Si rilevano	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cavi e collegamenti di fortuna.

*ascensore:* condominiale conformità: da collaudare

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro. Porta di ingresso dal vano scala comune in ferro; la stessa dovrà essere riparata / sostituita a seguito di accesso forzoso.

scarso 

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento

scarso 

*infissi esterni:* in parte a battente ed in parte fissi realizzati in ferro. Serramenti in ferro con vetro singolo.

molto scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	515,00	x	100 %	=	515,00
<b>Totale:</b>	<b>515,00</b>				<b>515,00</b>

**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: 01/06/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: laboratori / capannoni industriali / depositi

Indirizzo: Lecco - Semicentrale / BELLEDO - CALEOTTO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Lecco - Belleddo - Via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 541

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 256,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 132.050,00 pari a 244,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Lecco - Castello

Superfici principali e secondarie: 520

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 365,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: capannoni e depositi industriali

Indirizzo: Lecco > 30 anni

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

#### 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 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.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Prezzo	-	132.050,00	190.000,00
Consistenza	515,00	541,00	520,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	256,93	384,62
stato di manutenzione	4,00	2,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	244,09	244,09
stato di manutenzione	10 %	13.205,00	19.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Prezzo	132.050,00	190.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-6.346,21	-1.220,43
stato di manutenzione	26.410,00	-38.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>152.113,79</b>	<b>150.779,57</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **151.446,68**

Divergenza: 0,88% < **10%**

La divergenza è molto limitata e i comparativi sono simili all'oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 515,00 x 294,07 = **151.446,68**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
ulteriore decurtazione per vizi e danni (serramenti, sfondellamento soffitto, ecc...)	-7.572,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.874,35**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.874,35**

## 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 e Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, 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 2023 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	deposito industriale	515,00	0,00	143.874,35	143.874,35
				<b>143.874,35 €</b>	<b>143.874,35 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.874,35**

## 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: **€ 20.831,15**

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: **€ 118.043,20**

data 04/07/2023

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia