



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIO SPV 4 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Alba Chiara Airoidi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Chierichetti

CF:CHRMZ56P19F205C

con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10

telefono: 039508392

fax: 039508392

email: mchierichetti@libero.it

PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PASTURO via Rocca 12, frazione Baiedo, della superficie commerciale di **114,30** mq per la quota di:

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

L'immobile situato in via Rocca n. 12 nel comune di Pasturo loc. Baiedo si articola su tre livelli fuori terra e un seminterrato.

Collocato nel centro della frazione è raggiungibile tramite una strada con carreggiata unica di ridotte dimensioni.

Considerato che nel tempo è stato oggetto di interventi manutentivi il suo stato di conservazione appare accettabile con eccezione della cabina spogliatoio in cui si evidenziano rilevanti fenomeni di condensa che interessano il plafone e pareti d'angolo.

L'intero isolato non è servito da piccola, media o grande distribuzione e gli unici servizi presenti risultano essere solo quelli essenziali.

La consistenza dell'appartamento vede a piano terra tinello con zona cottura, vano scala e bagno.

A piano primo è presente un disimpegno con sbarco della scala e balcone, bagno, camera singola, camera matrimoniale con cabina spogliatio.

A piano secondo disimpegno e ripostiglio oltre ad un sottotetto esclusivamente ispezionabile.

Nel seminterrato troviamo un locale lavanderia, cantina e magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 390 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BAI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Alla Rocca n. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituito il 20/11/1993 ed identificato catastalmente al fg PAS/8 mapp. 390 sub. 3. Successivamente variato d'ufficio in fg. BAI/8 mapp. 390 sub. 3, bonificato poi in fg. BAI/7 mapp. 390 sub. 3.
Coerenze: da nord: mapp. 389, corte comune, altra unita aul mapp. 389, via alla Rocca, mapp. 2041.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

A.1 cantina, composto da locale lavanderia, magazzino e cantina., identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 390 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BAI, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Alla Rocca n. 12, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituito il 20/11/1993 ed identificato catastalmente al fg. PAS/8 mapp. 390 sub. 2. Successivamente variato d'ufficio

in fg. BAI/8 mapp. 390 sub. 2, bonificato poi in fg. BAI/7 mapp. 390 sub. 2.
Coerenze: da nord: mapp. 389, corte comune, altraunità sul mapp. 389, via alla Rocca e mapp. 2041.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.943,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.501,55
Data della valutazione:	27/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 15/11/2012 a firma di notaio Daniele Minussi ai nn. 147127/28593 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Lecco ai nn. 15924/2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2820 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Lecco ai nn. 1652/1292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Il pignoramento colpisce gli immobili identificandoli con Fg. BAI/8 mentre una bonifica catastale del 23/10/2015 li identifica ad oggi al fg.BAI/7.

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 donazione (dal 17/02/1994), con atto stipulato il 17/02/1994 a firma di notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 38222/7978 di repertorio, trascritto il 11/03/1994 a Lecco ai nn. 2906/2126.

L'atto prevedeva la donazione della nuda proprietà spettando l'usufrutto generale vitalizio a Orlandi Arrigoni Tomaso nato a Pasturo il 12/09/1912 cod.fisc.: RLNTMS12P12G368N

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/02/1994)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **851**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere interne, presentata il 08/01/1996 con il n. 110 di protocollo, rilasciata il 26/01/1996 con il n. 573 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile di cui al fg. BEL/7 mapp. 390 sub. 3.

L'immobile risulta costruito ante 1967 e presso il comune di Pasturo non sono state trovate pratiche edilizie relative alla costruzione così come documentazione relativa ad un eventuale rilascio dell'agibilità.

Autorizzazione N. **756**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tavolati interni, presentata il 25/10/1994, rilasciata il 03/11/1994 con il n. 5072 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile di cui al fg. BEL/7 mapp. 390 sub. 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 9 del 20.03.2013, l'immobile ricade in zona " Contesti e aree di pertinenza di valore storico ambientale - art.44-45".
Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D,p,r, 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione comunale: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €50,00
- Onorario professionista: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Il bagno risulta più lungo di 10 cm, il pilastro della sala è a sezione quadrata cm. 30, la rampa scale è lineare, posizionamento della porta di accesso al sottoscala risulta disassata. Non si ha conoscenza di elaborati progettuali relativi al piano primo e piano secondo (sottotetto).



Stato di fatto



Tavola unica agli atti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e per quanto concerne l'appartamento rappresentazione del piano secondo (sottotetto) mancante in planimetria. Gli immobili risultano agli atti intestati ancora ad Orlandi Arrigoni Tomaso del 1912 per la quota di 1/1

di usufrutto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA e VOLTURA

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

Costi di regolarizzazione:

- n. 2 schede DOCFA: €1.200,00
- Diritti catastali per n. 2 schede: €100,00
- Presentazione Voltura: €400,00
- Diritti catastali presentazione voltura: €71,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

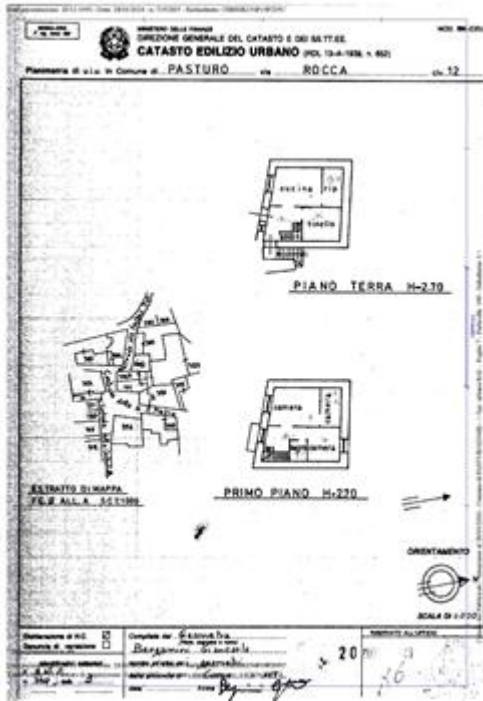


Stato di fatto sub. 3 piano terra e primo

PIANO SECONDO



Stato di fatto sub. 3 piano secondo (sottotetto)



Planimetria sub. 3 agli atti



Stato di fatto sub. 2 seminterrato



Planimetria sub. 2 agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PASTURO VIA ROCCA 12, FRAZIONE BAIEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASTURO via Rocca 12, frazione Baiedo, della superficie commerciale di **114,30** mq per la quota di:

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

L'immobile situato in via Rocca n. 12 nel comune di Pasturo loc. Baiedo si articola su tre livelli fuori terra e un seminterrato.

Collocato nel centro della frazione è raggiungibile tramite una strada con carreggiata unica di ridotte dimensioni.

Considerato che nel tempo è stato oggetto di interventi manutentivi il suo stato di conservazione appare accettabile con eccezione della cabina spogliatoio in cui si evidenziano rilevanti fenomeni di condensa che interessano il plafone e pareti d'angolo.

L'intero isolato non è servito da piccola, media o grande distribuzione e gli unici servizi presenti risultano essere solo quelli essenziali.

La consistenza dell'appartamento vede a piano terra tinello con zona cottura, vano scala e bagno.

A piano primo è presente un disimpegno con sbarco della scala e balcone, bagno, camera singola, camera matrimoniale con cabina spogliatio.

A piano secondo disimpegno e ripostiglio oltre ad un sottotetto esclusivamente ispezionabile.

Nel seminterrato troviamo un locale lavanderia, cantina e magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 390 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BAI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Alla Rocca n. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituito il 20/11/1993 ed identificato catastalmente al fg PAS/8 mapp. 390 sub. 3. Successivamente variato d'ufficio in fg. BAI/8 mapp. 390 sub. 3, bonificato poi in fg. BAI/7 mapp. 390 sub. 3.
Coerenze: da nord: mapp. 389, corte comune, altra unita aul mapp. 389, via alla Rocca, mapp. 2041.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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 primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piani di Bobbio.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> muratura costruite in misto pietrame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura misto pietrame - calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> rampa singola realizzate in Ferro. dal piano primo al secondo. Dal piano terra al primo gradini semplici prefabbricati in graniglia di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

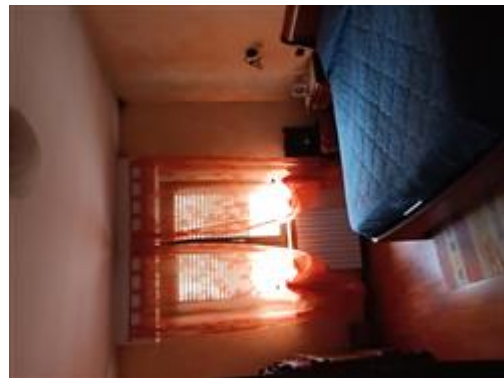
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Al piano terra, nei bagni e nella lavanderia a piano seminterrato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. nelle camere e nel disimpegno piano secondo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in plastica. Nel tinello antoni a libro in legno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

nella media 



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	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
sottotetto	27,40	x	50 %	=	13,70

Totale:	129,40	114,30
----------------	---------------	---------------

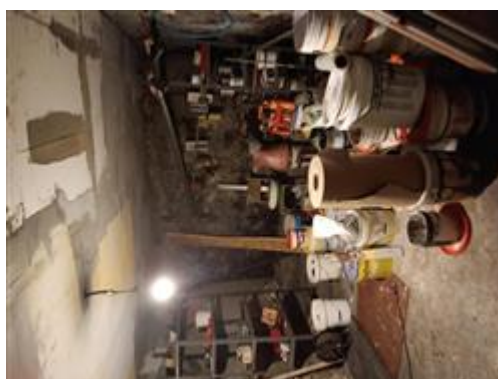
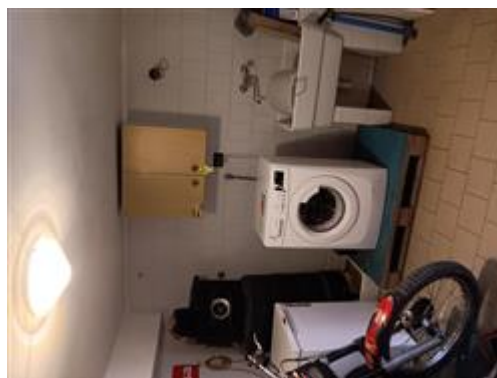
ACCESSORI:

cantina, composto da locale lavanderia, magazzino e cantina., identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 390 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BAI, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Alla Rocca n. 12, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituito il 20/11/1993 ed identificato catastalmente al fg. PAS/8 mapp. 390 sub. 2. Successivamente variato d'ufficio in fg. BAI/8 mapp. 390 sub. 2, bonificato poi in fg. BAI/7 mapp. 390 sub. 2. Coerenze: da nord: mapp. 389, corte comune, altraunità sul mapp. 389, via alla Rocca e mapp. 2041.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lavanderia e cantina	49,00	x	50 %	=	24,50
Totale:	49,00				24,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita
 Data contratto di rilevazione: 02/2021
 Dati Catastali: Fg. BAI/7 mapp. 353
 Descrizione: abitazione di tipo economico con box
 Indirizzo: via Rocca n. 4
 Superficie principale e secondaria stimata: mq. 66,82
 Superfici accessorie: ///
 Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a €/mq 673,46

- Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
 Semestre 1 anno 2023
 Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo normale da €/mq 780 a €/mq. 950
 - Borsino Immobiliare provincia di Lecco
 Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo normale da €/mq 791 a €/mq. 907

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,30	x	780,00	=	89.154,00
Valore superficie accessori:	24,50	x	780,00	=	19.110,00
					108.264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 108.264,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 108.264,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare. Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Lecco, ed inoltre: Comparabilia

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	114,30	24,50	108.264,00	108.264,00
				108.264,00 €	108.264,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.321,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.943,00**

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: **€. 15.441,45**

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: **€. 87.501,55**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Maurizio Chierichetti