



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 148/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

GIUDICE:  
DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:  
AVV. PAOLA POZZI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Davide Fumagalli**

CF:FMGDVD87H13B729S  
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B  
telefono: 0341504975  
email: geom.dfumagalli@gmail.com  
PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASATENOVO VIA SAN CARLO BORROMEO 16, frazione RIMOLDO n. 7/A, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 352 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, zona censuaria CB, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 110,01 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO 16, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: COME DA ATTO: DELL'APPARTAMENTO: da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, scala e ballatoio comuni, prop. di terzi sui residui lati. DEL RIPOSTIGLIO: da nord in senso orario: beni di cui al mappale 352 sub. 17, cortile comune, prop. di terzi sui residui lati.  
il bene e' in frazione Rimoldo ed indicato il civico fuori dalla porta di ingresso 7/A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 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>€. 17.990,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.191,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/03/2024</b>

### 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 20/12/2004 a firma di NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI ai nn. 100889/32376 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 63.195,00.

Importo capitale: 126.500,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

ISCRITTA IN LECCO IN DATA 23/12/2004 AL NUMERO GEN. 21236 E PART. 4239

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2023 a firma di UFF. UNEP ai nn. 1266 di repertorio, trascritta il 05/07/2023 a LECCO ai nn. 10196/7699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZ. ai nn. 2268 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a LECCO ai nn. 18010/13676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

### *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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2004), con atto stipulato il 20/12/2004 a firma di NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI ai nn.

100888/32375 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a LECCO ai nn. 21235/13637

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/06/1999 fino al 20/12/2004), con atto stipulato il 10/06/1999 a firma di NOTAIO ALFREDO NOLI ai nn. 4150/99 di repertorio, trascritto il 08/07/1999 a LECCO ai nn. 8601/6044

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**ATTENZIONE:** IL COMUNE CON PEC DATATA 07/03/2024 ore 12.16.19 MI HA COMUNICATO: "Si comunica che è stata eseguita la ricerca delle pratiche edilizie con i nominativi, indirizzi e numero mappale inseriti nella richiesta di accesso agli atti e nella visura catastale. La ricerca non ha ritrovato pratiche edilizie.

PERTANTO A LIVELLO DI CONFORMITA' EDILIZIA / URBANISTICA NON E' POSSIBILE INDICARE NULLA.

SI SEGNALE CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA REPERITO E' INDICATO: opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1 settembre 1967. (Data atto di compravendita 20/12/2004

ATTENZIONE: LA DIMENSIONE IN BASE ALLA SCHEDA PLANIMETRICA DEL BENE E' PARI A MQ. 25 CATASTALI, IL TUTTO PER IL P.T E P.I. - LA SUPERFICIE PRESENTE CATASTALE E' INFERIORE AL MINIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA PER UNITA' - 28 MQ. (per monocalci). SI TERRA' PRESENTE DI QUESTO NELLA VALUTAZIONE. SI INDICA CHE TALE UNITA' E' ACCATASTATA COME A/4 E CHE L'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA E' STATO STIPULATO PER APPARTAMENTO AL P. 1 E RIPOSTIGLIO SEPARATO AL P.T.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A LIVELLO DI CONFORMITA' EDILIZIA / URBANISTICA NON E' POSSIBILE INDICARE NULLA IN QUANTO IL COMUNE HA SCRITTO A MEZZO PEC CHE NON HANNO TROVATO PRATICHE EDILIZIE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' NELLE ALTEZZE INDICATE IN SCHEDA SIA AL P.T. CHE P.I

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVO DOCFA CREANDO NUMERO DUE SCHEDE COME PREVISTO DALL'ATTUALE NORMA CHE PREVEDE LA DIVISIONE DI LOCALI ACCESSORI NON DIRETTAMENTE COLLEGATI.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA, RILIEVI TOTALI, RESTITUZIONE E TASSE DOCFA.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 GG.



Accesso da cortile comune con scala comune. L'appartamento è posto al piano primo e presenta piccolo ballatoio comune, ingresso-soggiorno e in sopralluogo presente piccola cottura, disimpegno, bagno e camera. Pavimentazione in ceramica, zoccolini in legno ma non presenti in ogni locale, porta vetrata di accesso in condizioni scarse, serramenti in legno e vetro in condizioni scarse; a protezione presenti persiane in legno in condizioni scarse; impianto elettrico datato, presente boiler e caldaia zona cottura e riscaldamento a mezzo di radianti. Bagno senza aperture finestrate con macchinario vortec, sanitari in ceramica. Condizioni del bene scarse. Pareti e soffitti tinteggiate, altezze differenti tra i locali presenti ed il bagno. Tetto presente intero fabbricato senza isolamento e facciate in condizioni pessime. Possibile presenza di materiale amianto. Unità di tipo popolare. Le metrature del bene secondo visura non rispettano le dimensioni minime oggi previste dei 28 mq. in quanto, da catasto, compreso il ripostiglio, la superficie dichiarata è di mq. 25.

Il ripostiglio si trova al Piano Terra, totalmente aperto con accesso da cortile comune, pavimentazione in battuto di cls, divisione bene con altro ripostiglio a mezzo di parete in legno. Solaio in legno con travi a vista. Condizioni scarse.

Nel complesso, il bene, si presenta in condizioni scarse/pessime.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e ripostiglio	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevatore prezzi pr di lecco (13/03/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: per beni oltre anni 30

borsino immobiliare (13/03/2024)

Valore minimo: 892,00

Valore massimo: 951,00

banda dati delle quotazioni immobiliari - agenzia entrate (13/03/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate.

Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo

pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione.

Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, di difformità varie, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni scarse/pessime del bene, l'assenza di titoli edilizi per valutare le conformità edilizie / urbanistiche e che la superficie del bene dichiarata in scheda catastale non raggiunge i mq. 28 oggi previsti per appartamenti si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto abbattendo, come detto, il valore ottenuto. Dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, la % di abbattimento reputata congrua dal sottoscritto è pari al -10% sul valore medio ponderale ottenuto; così facendo, si arriva al più probabile e corretto valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui versa.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 747,60 = **18.690,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.690,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.690,00**

## 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 CASATENOVO, agenzie: CASATENOVO, osservatori del mercato immobiliare CASATENOVO, ed inoltre: BORSINO ON LINE CASATENOVO - RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO - CASATENOVO

#### 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	25,00	0,00	18.690,00	18.690,00
				<b>18.690,00 €</b>	<b>18.690,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.990,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 1.799,00

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: €. 16.191,00

data 13/03/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Davide Fumagalli