



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:

AVV. CORTI GIOVANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

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 152/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA 5B, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 5B. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 871 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASSINA 5B, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: APPARTAMENTO: PROIEZIONE SU AREA DI CUI AL SUB. 1 E SU MAPPALE 870. CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA INGRESSO, AREA SUB. 1, MAPPALE 870.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.958,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.360,00
Data della valutazione:	18/03/2024

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** attiva, stipulata il 09/12/2009 a firma di notaio michele oggioni ai nn. 670/381 di repertorio, iscritta il 07/01/2010 a lecco ai nn. 118/26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2302 di repertorio, trascritta il 13/12/2023 a lecco ai nn. 18904/14345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.
PIGNORAMENTO IMM. N. 14345 DEL 13/12/2023

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:

OGGI I BENI SONO IN CAPO PER LA QUOTA DI 1/2 CAD/1 - TOTALE QUOTA 1/1

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 02/07/1982), con atto stipulato il 02/07/1982 a firma di NOTAIO ALBERTO CUOCOLO ai nn. 4059 di repertorio, trascritto il 28/07/1982 a LECCO ai nn. 5317

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 22/11/1993), con atto stipulato il 22/11/1993 a firma di NOTAIO TEODORO BERERA ai nn.

120485/26471 di repertorio, trascritto il 16/12/1993 a LECCO ai nn. 8306

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE!!: IL BENE IN OGGETTO E' STATO REALIZZATO COME ABITAZIONE SU EDIFICIO AD USO AGRICOLO PER RESIDENZA DEL COLTIVATORE E LOCALI PER ATTIVITA' AGRICOLA DEI SOGGETTI ESECUTATI.

E' PRESENTE ASSEVIMENTO DI TERRENI PER LA REALIZZAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE. E' ALTRESI' PRESENTE ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO TEODO BERERACON NUMERO DI REPERTORIO 120.154 - AUTENTICA DATATA 25/10/1993. SARA' DA VERIFICARSI COL COMUNE SE SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA, L'AGGIUDICATARIO DOVRA' VERSARE COSTI E ONERI IN RIFERIMENTO AL BENE OGGETTO DI VENDITA. POSSIBILE ONERI E COSTI DA VERSARE AL COMUNE. COME VISTO CON L'UFFICIO TECNICO, SI RIBADISCE, CHE L'AGGIUDICATARIO POTREBBE DOVER SOSTENERE COSTI DA VERSARE ALL'ENTE IN QUANTO IL BENE OGGETTO DI PROCEDURA E' STATO CONCESSO AL COLTIVATORE A SEGUITO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PE 170 DEL 20/01/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/01/1992 con il n. 170 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. PRESENTE COMUNICAZIONE A FIRMA DAL SINDACO PROT. N. 1527 DEL 15/05/1992 IN CUI NON AUTORIZZA LA COSTRUZIONE AL MAPPALE 871 COSI' COME RICHIESTO NELLA DOMANDA PRESENTATA IL 20.01.1992 PROT. 170

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PE 199 / 1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE EDIFICIO AD USO AGRICOLO PER RESIDENZA COLTIVATORE, presentata il 11/04/1996 con il n. 1071 PROT. di protocollo, rilasciata il 12/12/1996 con il n. 199 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PE 130-199**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO AGRICOLO PER RESIDENZA DEL COLTIVATORE E PER LOCALI PER ATTIVITA' AGRICOLA, presentata il 02/04/1993 con il n. 926 di protocollo, rilasciata il 11/12/1993 con il n. 130 di protocollo, agibilità del 20/11/1997 con il n. 2898 PROT. PE 130-199 di protocollo

VOLTURA PE 130 N. **PE 130-VOLTURA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA PE 130, presentata il 01/04/1994 con il n. 948 DI PROT. di protocollo, rilasciata il 22/04/1994 con il n. 130- VOLTURA di protocollo, agibilità del 20/11/1997 con il n. 2898 DI PROT. 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: DIFFORMITA' RISPETTO DISEGNO REPERITO IN COMUNE RISPETTO STATO DEI LUOGHI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO, MANCA PORTA DISIMEPEGNO ZONA NOTTE, MANCA UNA APERTURA NEL LOCALE CANTINA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DI SANATORIA DA CONCORDARE E VALUTARE COL UFF. TECNICO COMUNALE OLTRE EVENTUALE PAGAMENTO ONERI E COSTO PER UNITA' NON PIU' A SERVIZIO DI COLTIVATORE.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI SANATORIA OLTRE ALLE SOLE SANZIONI SANATORIA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG CIRCA.

IL PREZZO INDICATO NELLA PRESENTE E' SOLO E SOLAMENTE PER LA PRATICA DI SANATORIA OLTRE ALLA SANZIONE COMUNALE, NON SI CONTEGGIANO EVENTUALI ONERI E COSTI PER IL BENE CHE ERA STATO REALIZZATO CON VINCOLO PER COSTRUZIONE USO COLTIVATORE. TALI COSTI NON SONO QUANTIFICABILI OGGI, MA SI DOVRA' VALUTARE COL COMUNE IL TUTTO. DI QUESTO, SI TERRA' PRESENTE NELLA VALUTAZIONE FINALE DI STIMA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenti difformità interne, a titolo esemplificativo manca un muretto nella zona cucina / soggiorno - pranzo; manca una piccola apertura nella cantina non rappresentata in scheda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa e rilievi del bene di cui alla scheda sub. 5

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievi, nuovo docfa e tasse ag. entrate: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA 5B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA 5B, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 5B. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 871 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASSINA 5B, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: APPARTAMENTO: PROIEZIONE SU AREA DI CUI AL SUB. 1 E SU MAPPALE 870. CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA INGRESSO, AREA SUB. 1, MAPPALE 870.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fanno parte anche le porzioni di pertinenza di cui all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, ossia il subalterno 1 precisamente: B.C.N.C. ai sub. 3/4/701/703 - area esterna. Il BCNC lo si intende inglobato nel valore risultante. Il bene in oggetto fa parte di un complesso composto da più unità, precisamente, secondo EP e E.SUB. sono presenti numero 2 abitazioni id tipo economico, un laboratorio, due locali di deposito, area esterna comune BCNC e altro BCNC abbinato ad altri subalterni. L'unità presenta una cantina al piano primo sottostrada in scheda piano seminterrato, con porta di accesso in pvc/alluminio, pavimentazione in ceramica, impianto luce presente; presente poi vano scala che conduce al piano terra; appartamento al piano terra composto da disimpegno, tre camere, un bagno, una zona cucina ed un soggiorno/pranzo. Presente altresì un balcone esterno. Il bene appartamento presenta pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, zoccolini in legno, assente la pavimentazione sul balcone; presenti radianti interni ai locali e caldaia unica commune non funzionante, acqua in comune. Impianti da verificare nella loro totalità. Pareti interne integgrate con presenza di vizi e difetti, muffa, umidità, etc; presente bagno con rivestimento in ceramica e sanitari inc eramica. Facciate esterne al rustico e non finite. Porta di accesso dal sub. 1 bloccata e non apribile. Condizioni del bene mediocri.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BENE SUB. 5 - DATI DI VISURA CATASTALE	111,00	x	100 %	=	111,00

Totale:	111,00	111,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/03/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

BORSINO IMMOBILIARE (14/03/2024)

Valore minimo: 934,00

Valore massimo: 1.171,00

BANDA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA ENTRATE (14/03/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

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 caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano tutti i dati dell'intervista 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 la presenza di vizi e difetti, di difformità varie, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni mediocri del bene, condierata altresì la posizione in zona agricola/esterna al centro e considerando il vincolo di destinazione uso del bene per il coltivatore e la possibilità di dover versare poi al comune oneri e costi inerente il bene (Da verificarsi direttamente col Comune) si va ad applicare una riduzione forfettaria e non esaustiva 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: 111,00 x 825,75 = **91.658,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.658,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.658,25**

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 CASSINA VALSASSINA, agenzie: CASSINA VALSASSINA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CASSINA VALSASSINA E LIMITROFE , ed inoltre: RILEVATORE PR. DI ELCCO, BORSINO IMMOBILIARE, QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - CASSINA CALSASSINA

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	111,00	0,00	91.658,25	91.658,25
				91.658,25 €	91.658,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.958,25**

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: **€. 8.595,83**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.360,00**

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli