



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

avv. Frida Cariboni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

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

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MISSAGLIA Via Santa Apollonia 3, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano secondo interrato nel complesso denominato "Condominio Le Quercie" e composto da ingresso, soggiorno con cucina, camera e bagno. Si segnala inoltre che dal soggiorno/cucina è possibile accedere ad una piccola porzione di area a terrazzo; tale area non viene riportata nè nella planimetria catastale nè nell'atto di provenienza. Si ritiene dunque che sia area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1895 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. RICCARDO BERETTA n. 19, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale, da nord in senso orario: affaccio su area comune su due lati, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune, affaccio su area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.325,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.026,34
Data della valutazione:	24/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'appartamento era libero ed è stato eseguito un 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/07/2005 a firma di CIMEI FABRIZIO ai nn. 14214/2407 di repertorio, iscritta il 22/07/2005 a LECCO ai nn. 13352/2643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 291.000,00.

Importo capitale: € 97.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 534 di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a LECCO ai nn. 4524/3596, 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: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 13.120,91**

Millesimi condominiali: **22,65**

Ulteriori avvertenze:

Unità immobiliare sita nel Condominio denominato "Querce" in Vai Sant'Apollonia 3/5 - Via Monsignor Beretta 19.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 08/07/2005 a firma di Fabrizio Cimei ai nn. 14213 di repertorio, trascritto il 22/07/2005 a Lecco ai nn. 13351/8119

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2003 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 01/12/2003 a firma di Francesco Brini ai nn. 52360/11844 di repertorio, registrato il 04/12/2003 a Merate ai nn. 238 serie 1T, trascritto il 11/12/2003 a Lecco ai nn. 19244/12737

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **826**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa a più appartamenti, rilasciata il 24/10/1973 con il n. 826 di protocollo, agibilità del 15/09/1976 con il n. 826 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **143**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 0277306105 mod. 47/85/A/B/C di protocollo, rilasciata il 16/02/1996 con il n. C.E. n. 143 prot. 3333 di protocollo, agibilità del 16/02/1996 con il n. prot. 3333 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 13/04/2022, l'immobile ricade in zona VV1 - Ville con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie è indicata l'altezza netta interna pari a 3,00 m mentre l'altezza netta interna rilevata è pari a circa 2,90 m; nella zona ingresso è stato creato un abbassamento in cartongesso con botola.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza netta interna indicata nella planimetria catasta è pari a 3,00 m mentre l'altezza netta interna rilevata è pari a circa 2,90 m

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA VIA SANTA APOLLONIA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISSAGLIA Via Santa Apollonia 3, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento sito al piano secondo interrato nel complesso denominato "Condominio Le Quercie" e composto da ingresso, soggiorno con cucina, camera e bagno. Si segnala inoltre che dal soggiorno/cucina è possibile accedere ad una piccola porzione di area a terrazzo; tale area non viene riportata nè nella planimetria catastale nè nell'atto di provenienza. Si ritiene dunque che sia area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1895 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. RICCARDO BERETTA n. 19, piano: S2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale, da nord in senso orario: affaccio su area comune su due lati, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala comune, affaccio su area comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). 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: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 23 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e non utilizzato da diverso tempo. Si segnalano evidenti tracce di umidità di risalita nelle murature che causano scrostamenti e distacchi dell'intonaco. Alcune piastrelle del rivestimento della cucina risultano rotte ed i mobili della cucina rimanenti sono danneggiati. Si rilevano i segnali di una perdita dell'impianto idrico-sanitario del bagno. Nella zona dell'ingresso è stato apposto un controsoffitto in cartongesso con botola.

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio. Si segnalano diffusi problemi di sfondellamento dei solai zona box auto. Al momento del sopralluogo erano già in corso opere per la passivazione dei ferri e di ripristino.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

conformità: da collaudare. Riscaldamento centralizzato con termostati e contabilizzatori.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da ripristinare e collaudare. Si segnalano tracce di perdite nel bagno. Produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato nel bagno.

scarso 

elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno, la tensione è di 220V conformità: da adeguare e collaudare

mediocre 

citofonico: audio conformità: da collaudare

mediocre 

telefonico: sottotraccia conformità: da adeguare e collaudare

scarso 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle di ceramica. Si segnala che il rivestimento della cucina presenta diverse piastrelle rotte.

scarso 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno

mediocre 

infissi esterni: a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo.

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
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

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: 21/06/2024
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazioni di tipo economico
Indirizzo: Missaglia - CENTRO EDIFICATO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Viganò - Via Risorgimento 29
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Viganò - Via della Vittoria
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
Descrizione: Residenziale > 30 anni
Indirizzo: Missaglia
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 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

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	58.500,00	49.500,00
Consistenza	55,00	75,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	866,67	1.000,00
stato di manutenzione	5,00	6,00	7,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	780,00	780,00
stato di manutenzione	10 %	5.850,00	4.950,00
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		58.500,00	49.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-15.600,00	0,00
stato di manutenzione		-5.850,00	-9.900,00
numero dei bagni		0,00	0,00
Prezzo corretto		37.050,00	39.600,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **38.325,00**

Divergenza: 6,44% < **10%**

Gli immobili comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza risulta limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 696,82 = **38.325,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 38.325,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 38.325,10

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, Merate e Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, 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 2024 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	appartamento	55,00	0,00	38.325,10	38.325,10
				38.325,10 €	38.325,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.325,10

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: €. 5.298,77

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: **€. 30.026,34**

data 24/06/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia