



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. MIRIAM BRUSADELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

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 9/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a DERVIO VIA DUCA D'AOSTA 26, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-2, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO 280 - INTERRATO 310 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3609 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana DER, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCA D'AOSTA 26, piano: S1-T-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PIANO RIALZATO (TERRA) E PIANO SECONDO: AREA DI CUI AL MAPPALE 3609 E MAPP. 3781 E MAPP. 3276. PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: VANO SCALA COMUNE, TERRAPIENO E POI ALTRO SUBALTERNO.

LA PARTICELLA 3609 DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL GEOM. GIORDANO BUZZELLA SULL'ESTRATTO DI MAPPALE NUMERO 14497/1979 DEL CATASTO DI COMO - PLANIMETRIA REGISTRATA A COMO IL 06/07/1979 AL NUMERO 148/2. TALE MAPPALE DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO MAPPALE 2659.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.300,00
Data della valutazione:	16/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA BENE: con atto di divisione stipulato il 26/10/1979 a firma di NOTAIO LUIGI ANNONI ai nn. 18741 di repertorio, trascritto il 22/11/1979 a LECCO ai nn. 8610/7040 – cui si rimanda - si stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

“Patti e Condizioni 5°) i diritti di accesso ai mappali 3190 e 2659 restano di proprietà comune fra i tre condividenti e loro eredi e successori. 6°) le restanti parti del mappale 3190 non occupate dal fabbricato e dagli accessi, restano di proprietà dei fratelli

...omissis... da dividersi, provvisoriamente, la parte ad est in parti uguali e la parte ad ovest sempre in comunione fra essi fratelli. L'accesso di che al punto 5°) si esercita in via permanente sul tracciato oggi esistente largo circa metri due per far comunicare tra le tre proprietà oggi divise con la strada via Duca d'Aosta posta a levante...”.

Si precisa che il mappale 3190 catasto fabbricati è stato soppresso e ha dato origine al mappale 3276 catasto fabbricati.

Si segnala inoltre che a seguito di accesso in loco sono stati riscontrati altri accessi anche ad altri mappali, sia cancelli pedonali che tratti ove manca la recinzione a confine tra il mappale 3609 e i mappali limitrofi su cui insistono anche fabbricati con presenza di porta e aperture.

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 14/05/2007 a firma di NOTAIO NUZZO OTTAVIANO ANSELMO ai nn. 50726/9275 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a LECCO ai nn. 10053/2128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 331500,00.

Importo capitale: 195000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a GRAVA SU BENE IN DERVIO - DER - 4 - 3609 - 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2818 di repertorio, trascritta il 18/01/2024 a LECCO ai nn. 742/590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a GRAVA SU DERVIO - DER - 4 - 3609 - 701

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, DA VISURA CATASTALE, RISULTA IN PROP. PER LA QUOTA DI 1/1 IL SOGGETTO ESECUTATO A SEGUITO DI RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 08/06/2002 - UU SEDE LECCO - REGISTRATO IN DATA 08/06/2002 - RIUNIONE DI USUFRUTTO - VOLTURA N. 13225.1/2011 - PRATICA LC0258473 IN ATTI DAL 30/11/2011.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 NUDA PROP., in forza di SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a DERIVA DA SUCCESSIONE IN MORTE DEL PADRE - PADRE DECEDUTO A DERVIO IL 21/06/1968.

SI INDICA QUANTO SCRITTO A FIRMA NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO NELLA RELAZIONE NOTARILE INERENTE IL BENE. E' INDICATO ALTRESI' L'USUFRUTTO DEL BENE A SOGGETTO DEFUNTO IN DATA 08/06/2022.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 NUDA PROP., in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 26/10/1979 a firma di NOTAIO LUIGI ANNONI ai nn. 18741 di repertorio, trascritto il 22/11/1979 a LECCO ai nn. 8610/7040.

SI INDICA QUANTO A FIRMA NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO HA RIPORTATO IN RELAZIONE NOTARILE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. **REGISTRO COSTRUZIONI 42/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE DI NUOVO ACCESSO CARRAIO E RIFACIMENTO DI RECINZIONE, presentata il 10/01/1977 con il n. 106 PROT. di protocollo, rilasciata il 17/03/1978 con il n. PROT. 106 - REG.COSTR. 42/78 di protocollo

NULLA OSTA OPERE N. **P.E. 14/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 15/02/1961 con il n. 000825 prot. di protocollo, rilasciata il 16/02/1961 con il n. p.e. 14 di protocollo, agibilità del 28/03/1966 con il n. P.E. 14 / 1962 di protocollo.

RILASCIATA LICENZA DI ABITABILITA' CON DECORRENZA DAL 28/03/1966 PER IL PIANO RIALZATO PER I 5 VANI PRESENTI. LA LICENZA DI ABITABILITA' INDICA

ESCLUSIVAMENTE TALE PORZIONE DI BENE, NON INDICA IL SOTTOTETTO, IL PIANO INTERRATO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA BENE SU EDILIZIA / URBANISTICA: COME VISTO CON IL COMUNE DI DERVIO IL BENE IN PGT E' INSERITO IN ZONA T2 - TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO, IL TUTTO SECONDO TAVOLA PIANO DELLE REGOLE. SI DOVRA' VERIFICARE CON IL COMUNE, DOPO ACCURATI RILIEVI SIA INTERNI CHE ESTERNI, LA TIPOLOGIA DI SANATORIA DA PRESENTARE CON TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA. SI SEGNALE ANCHE CHE I COSTI INDICATI NON INCLUDONO DIRITTI COMUNALI, SANZIONI COMUNALI, TASSE COLLEGIALI E IVA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a titolo esemplificativo e non esaustivo; indicate delle scale di accesso sul balcone esistente fronte cancello carraio, ma non presenti in loco; scale di accesso all'ingresso vano scala comune, non esattamente rappresentate come da concessione, altezze rilevate difformi da concessione...

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICHE DI SANATORIA COMUNALI: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENTI PARECCHIE DIFFORMITÀ. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO: MANCA UN BALCONE NELLA ZONA TINELLO AL PIANO RIALZATO, PRESENTI DUE BALCONI CHE IN LOCO NON ESISTONO AL PIANO RIALZATO, E' PRESENTE UNA SCALA ESTERNA CHE IN LOCO NON ESISTE, ALTEZZE DA RIVERIFICARE E RETTIFICARE IN QUANTO, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, NEL SOTTOTETTO INDICATE H.1.00/2.00/0.70 INVECE RILEVATE SOTTO TRAVE E SOTTO TRAVETTI H. 1.68/2.77/1.00; MANCANO LE APERTURE FINESTRATE AL SOTTOTETTO, IL LUCERNARIO, ETC.. SI DOVRA' EFFETTUARE UN RILIEVO MOLTO ACCURATO PER POI PROCEDERE AD EFFETTUARE NUOVI FILE CATASTALI ANDANDO ALTRESI' A DIVIDERE LE PORZIONI DI BENE IN BASE ALLE NUOVE DIRETTIVE REGIONALI PER DOCFA. SI SEGNALE ALTRESI' CHE IL CODICE FISCALE DEL SOGGETTO ESECUTATO NON RISULTA VALIDATO IN ANAGRAFE TRIBUTARIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA, RILIEVI E SPESE CATASTALI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' TRA STATO CONCESSORIO E STATO DI LUOGO

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

Costi di regolarizzazione:

- IMPORTO INCLUSO NEL PUNTO DIFFORMITA' EDILIZIA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 GG

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

BENI IN DERVIO VIA DUCA D'AOSTA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DERVIO VIA DUCA D'AOSTA 26, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-2, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO 280 - INTERRATO 310 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3609 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana DER, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCA D'AOSTA 26, piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PIANO RIALZATO (TERRA) E PIANO SECONDO: AREA DI CUI AL MAPPALE 3609 E MAPP. 3781 E MAPP. 3276. PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: VANO SCALA COMUNE, TERRAPIENO E POI ALTRO SUBALTERNO.

LA PARTICELLA 3609 DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL GEOM. GIORDANO BUZZELLA SULL'ESTRATTO DI MAPPALE NUMERO 14497/1979 DEL CATASTO DI COMO - PLANIMETRIA REGISTRATA A COMO IL 06/07/1979 AL NUMERO 148/2. TALE MAPPALE DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO MAPPALE 2659.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento facente parte di edificio con altre ui.

L'unità in oggetto al piano rialzato / terra presenta ingresso/disimpegno, tinello, cucina, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Pavimentazione in marmittoni, porte in legno e vetro, alcune pareti tinteggiate, altre con carta da parati, bagno e cucina con rivestimento in ceramica, tappperelle a protezione finestre, impianti molto datati e da verificare, sia elettrici che idraulici, presente vano scala che conduce al bene di uso comune con terzi, ingresso da cancello presente lungo la via pubblica, area adibita a verde e a passaggio veicoli/personone. Presenti molte servitù di terzi date da cancelli/cancellini etc. Aree esterne comuni ed in comproprietà. Appartamento con presenza di un balcone posto fronte ingresso cancello carraio. Condizioni appartamento scarse/appartamento molto datato. Il locale al piano interrato da cui si accede mediante scala comune, si presenta al rustico, impianti datati da verificare, aperto e non diviso da prop. di terzi. La destinazione catastale di tale area è cantina/ripostiglio. Presente, infine, sottotetto con destinazione ripostiglio da cui si accede mediante scala comune. Il sottotetto presenta muratura di divione da altra proprietà, assenza di pavimentazione in ceramica ossia presente cls grezzo, copertura con travi in legno e travetti, possibile presenza di materiale amianto sotto manto di copertura; presenti diverse luci a finestra e presente lucernario.

NOTA: ANNESSA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA CIRCOSTANTE - IN COMPROPRIETA' ALLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEL MEDESIMO FABBRICATO - (IN PARTE IN SERVIZIO ANCHE A TERZI) - GIARDINO - DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI DERVIO - AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI - COME SEGUE: FOGLIO 9 PARTICELLA 3609, ENTE URBANO, SUPERFICIE 410 MQ.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ui sub. 701	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (07/05/2024)

Valore minimo: 844,00

Valore massimo: 1.060,00

RILIEVATORE PR. DI LECCO (07/05/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

banda dati quotazioni immobiliari (07/05/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Si utilizza il parametro per ui di tipo economico.

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 tutti i dati di interviste sia valore minimo che valore massimo, questi 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 non ottime del bene, le difformità comunali e catastali; pertanto, dopo un'attenta riflessione del sottoscritto, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba 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 di media tra i valori di interviste. Dopo un'attenta valutazione, 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. Percentuale di abbattimento forfettaria e non esaustiva.

Valore medio su valori minimi = $1.000,67 - 10\% = 900,60 \text{ €} = 900,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,00	x	900,00	=	144.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 144.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 144.000,00

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 DERVIO, agenzie: DERVIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare DERVIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI, OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AG.E. - DERVIO

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	160,00	0,00	144.000,00	144.000,00
				144.000,00 €	144.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.000,00**

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: **€. 13.700,00**

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: **€. 123.300,00**

data 16/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli