



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Michelle Perego - tel. 0341 350794

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3
telefono: 0399241101
email: maurizio.brivio@aristudio.it
PEC: maurizio.brivio@geopec.it

Il presente elaborato sostituisce il precedente del 15/08/2024

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERATE Via G. Pascoli 16, della superficie commerciale di **147,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sesto piano (sottotetto) del Condominio Stella appartamento composto da ingresso / soggiorno, cucina, ripostiglio, studio, due camere bagno, lavanderia e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di cm. 110 - 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1320 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 16, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della Destinazione del 15/10/1995

Coerenze: Su tutti i lati prospetto sulla falda inferiore del tetto di copertura del fabbricato, con interposti enti comuni (fra i quali pianerottolo d'accesso) in lato sud

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.052,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.294,20
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/02/2020, con scadenza il 24/02/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7.800,00.

Il contratto prevede rinnovo per diritto per altri 4 anni (fino al 24/02/2028)

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 13/12/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 166889/42984 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Lecco ai nn. 15080/2260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 166206/42579 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Lecco ai nn. 8003/1214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1033 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Lecco ai nn. 7692/6052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n. 3

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 728,00

Millesimi condominiali:

22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/06/2013), con atto stipulato il 26/06/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 166205/42578 di repertorio, trascritto il 09/07/2013 a Lecco ai nn. 8002/5949.

La sig.ra Zucchinali con il presente atto ha acquistato la quota di 1/1 della nuda proprietà e la quota di 1/4 dell'usufrutto essendo lei già proprietaria della quota di 3/4 dell'usufrutto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 26/06/2013), con atto stipulato il 02/02/1998 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 114033/21935 di repertorio, trascritto il 23/02/1998 a Lecco ai nn. 2524/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 usufrutto, in forza di Accettazione eredita' (fino al 26/06/2013), con atto stipulato il 21/01/1992 a firma di Notaio Bosisio Modesto ai nn. 127056/39080 di repertorio, trascritto il 04/03/1992 a Lecco ai nn. 3127/2422

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del condominio e del sottotetto oggetto di condono è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **condono 11/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione sottotetto non abitabile in unità abitativa, rilasciata il 22/12/1997 con il n. 11 di protocollo.

Condono ai sensi L47/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIA G. PASCOLI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE Via G. Pascoli 16, della superficie commerciale di **147,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sesto piano (sottotetto) del Condominio Stella appartamento composto da ingresso / soggiorno, cucina, ripostiglio, studio, due camere bagno, lavanderia e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di cm. 110 - 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1320 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 16, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della Destinazione del 15/10/1995

Coerenze: Su tutti i lati prospetto sulla falda inferiore del tetto di copertura del fabbricato, con interposti enti comuni (fra i quali pianerottolo d'accesso) in lato sud

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	buono	
ospedale	mediocre	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
centro commerciale	nella media	
campo da tennis	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 KM	nella media	
autobus distante 500 m.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al condominio Stella avviene da Via Pascoli 16 ove è presente sia accesso carraio che pedonale. A piano terra area condominiale. E' presente ascensore che serve le unità immobiliari fino al quinto piano; l'accesso all'appartamento situato al piano sesto avviene tramite scala condominiale dal piano quinto al piano sesto.

L'altezza minima scarsa condiziona l'usufruità delle ampie dimensioni dell'appartamento.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

Riscaldamento autonomo con termosifoni, serramenti prevalentemente in legno, pavimentazioni ceramica / grés porcellato, rivestimenti in ceramica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Apparatomemto a piano 6 (sottotetto)	197,00	x	75 %	=	147,75
Totale:	197,00				147,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale al secondo in palazzina di piccole dimensioni.

Indirizzo: Via Carlo Baslini 5, Merate centro

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale a piano secondo in contesto condominiale
 Indirizzo: Via Francesco Petrarci, Merate centro
 Superfici principali e secondarie: 127
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 175.000,00 pari a 1.377,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/06/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Quadrilocale al piano primo in condominio di tre paiani.
 Superfici principali e secondarie: 125
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 175.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: FIMAA
 Descrizione: residenziale
 Indirizzo: merate centro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Abitazione civile - stato conservativo normale
 Indirizzo: Centrale / centro edificato
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie lorda esterna dell'appartamento è stata considerata al 75% vista altezza minima degli ambienti scarsa, che penalizza l'usufruità di tutta la superficie.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	210.000,00	175.000,00	175.000,00

Consistenza	147,75	150,00	127,00	125,00
Data [mesi]	0	5,00	2,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.400,00	1.377,95	1.400,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.377,95	1.377,95	1.377,95

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		210.000,00	175.000,00	175.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-3.100,39	28.592,52	31.348,43
Prezzo corretto		206.899,61	203.592,52	206.348,43

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **205.613,52**

Divergenza: 1,60% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,75 x 1.391,63 = **205.613,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.613,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.613,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	147,75	0,00	205.613,33	205.613,33
				205.613,33 €	205.613,33 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 20.561,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.052,00

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:	€. 27.757,80
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:	€. 157.294,20

data 19/09/2024

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio