



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO COOPERATIVA MANZONI 2

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
avv. Ilaria Guglielmana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2024

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 157/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a IMBERSAGO Via Brianza 4, frazione Sabbione, della superficie commerciale di 52,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano secondo nel fabbricato denominato "Condominio Cooperativa Manzoni 2" e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone; è annessa cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo per l'appartamento e terra per la cantina, scala D, ha un'altezza interna di 2,90 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIANZA n. 4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2018 Pratica n. LC0043123 in atti dal 22/06/2018 (n. 13138.1/2018)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza, da nord, in senso orario: - l'appartamento: vano scala comune, sub. 731, prospetto su parti comuni; - la cantina: parti comuni, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,23 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.224,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.190,69
Data della valutazione:	14/03/2024

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 02/12/2020 a firma di SPREAFICO LUCA ai nn. 13760/11335 di repertorio, iscritta il 15/12/2020 a LECCO ai nn. 15723/2231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 64.020,00.

Importo capitale: € 42.680,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2665 di repertorio, trascritta il 05/01/2024 a LECCO ai nn. 166/125, 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:	€ 1.323,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 240,86
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.908,21
Millesimi condominiali:	millesimi di
Ulteriori avvertenze:	proprietà per
Appartamento sito nel fabbricato denominato "Condominio Cooperativa Manzoni 2".	24,725
	appartamento e
	per 1,501 cantina

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2020), con atto stipulato il 02/12/2020 a firma di Luca Spreafico ai nn. 13759/1134 di repertorio, trascritto il 15/12/2020 a Lecco ai nn. 15722/11219

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1996 fino al 22/10/2010), con atto stipulato il 28/03/1996 a firma di Franco Panzeri ai nn. 106475/19068 di repertorio, trascritto il 13/04/1996 a Lecco ai nn. 3897/2820.

Atto notarile di compravendita a rogito dott. Franco Panzeri in data 28/03/1996 rep. 106475/19068, trascritto a Lecco in data 13/04/1996 ai nn. 3897/2820 e atto notarile di donazione a rogito dott. Achille Tasca in data 26/09/2000 rep. 244866, trascritto a Lecco in data 13/10/2000 ai nn. 12237/8121.

*** DATO OSCURATO *** (dal 22/10/2010 fino al 02/12/2020), con atto stipulato il 22/10/2010 a firma di Laura Mutti ai nn. 8576/5183 di repertorio, registrato il 10/11/2010 a Merate ai nn. 3576 serie 1T, trascritto il 12/11/2010 a Lecco ai nn. 17056/11153

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 318**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione condominio, rilasciata il 03/11/1975 con il n. 318 di protocollo, agibilità del 26/11/1979 con il n. 318 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 768**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di spazi accessori: box e cantine al P.T., rilasciata il 27/11/1989 con il n. 768 di protocollo, agibilità del 27/11/1989 con il n. 768 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievissime difformità nei tavolati interni, in particolare nella divisione interna fra bagno, camera e soggiorno, e nell'indicazione dell'altezza netta interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica 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: sono presenti lievissime difformità nei tavolati interni, in particolare nella divisione interna fra bagno, camera e soggiorno, e nell'indicazione dell'altezza netta interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione. Essendo la cantina accessibile dagli enti comuni, in fase di aggiornamento catastale potrebbe essere richiesto il censimento autonomo della cantina. Si stima dunque il costo dell'aggiornamento catastale comprensivo delle due planimetrie.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale con deposito di n. 2 planimetrie catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMBERSAGO VIA BRIANZA 4, FRAZIONE SABBIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMBERSAGO Via Brianza 4, frazione Sabbione, della superficie commerciale di **52,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano secondo nel fabbricato denominato "Condominio Cooperativa Manzoni 2" e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone; è annessa cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo per l'appartamento e terra per la cantina, scala D, ha un'altezza interna di 2,90 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIANZA n. 4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2018 Pratica n. LC0043123 in atti dal 22/06/2018 (n. 13138.1/2018)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza, da nord, in senso orario: - l'appartamento: vano scala comune, sub. 731, prospetto su parti comuni; - la cantina: parti comuni, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel

1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Adda.

SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 31,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 19 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 19 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile accedere alla cantina in quanto il debitore ha comunicato che non è in possesso delle chiavi.

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>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: da collaudare. Riscaldamento		

centralizzato con radiatori in ghisa e termo contabilizzatori.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare. Il debitore ha comunicato problemi di perdite relativi all'impianto idrosanitario del bagno.

gas: in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da collaudare

citofonico: audio conformità: da collaudare

al di sotto della media 

al di sotto della media 

mediocre 

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC / Plastica

al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: blindato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nella camera

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

mediocre 

infissi esterni: doppia anta / singola anta 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	46,00	x	100 %	=	46,00
balcone	6,00	x	33 %	=	1,98
cantina (desunta da planimetria catastale)	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	69,00				52,23

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: 12/03/2024
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazione di tipo economico
Indirizzo: Imbersago - CENTRO EDIFICATO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Imbersago - Via Contessa L. Castelbarco
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 52.000,00 pari a 825,40 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 49.400,00 pari a 784,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Imbersago - Via Adda 12
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 102.000,00 pari a 918,92 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 96.900,00 pari a 872,97 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Imbersago - Via Castelbarco
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 57.000,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/03/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale > 30 anni

Indirizzo: Imbersago

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	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	49.400,00	96.900,00	57.000,00
Consistenza	52,23	63,00	111,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	825,40	918,92	750,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	5,00	5,00	6,00	4,00

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	712,50	712,50	712,50
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00
stato di manutenzione	7 %	3.458,00	6.783,00	3.990,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		49.400,00	96.900,00	57.000,00

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.673,63	-41.873,63	-19.786,13
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione	0,00	-6.783,00	3.990,00
Prezzo corretto	41.726,38	48.243,38	41.203,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.724,54**

Divergenza: 14,59% < 15%

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,23 x 837,15 = **43.724,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.724,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.724,34**

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 e Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Imbersago, 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	52,23	0,00	43.724,34	43.724,34
				43.724,34 €	43.724,34 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.224,34**

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: **€. 6.033,65**

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: **€. 34.190,69**

data 14/03/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia