



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. CHIARA BADESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCHITETTO ISA GIANNETTI

CF:GNN5IA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: info@studiogiannettipozzi.it

PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERNUSCO LOMBARDONE Via Roma 29, della superficie commerciale di **85,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio San Dionigi è situato nel centro del Comune di Cernusco Lombardone con servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L' appartamento posto al piano terzo (senza ascensore) è composto da tre locali oltre cucina, disimpegno, bagno e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 834 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie Catastale: Totale: 88 mq - Totale escluse aree scoperte: 85 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.050,00
Data della valutazione:	23/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Sopralluogo in data 02.03.2021.

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 10/11/2003 a firma di Notaio Minussi Corrado ai nn. 49453/4017 di repertorio, iscritta il 02/12/2003 a Lecco ai nn. 18771/3739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 190.000,00.

Importo capitale: Euro 95.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/10/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1521 di repertorio, trascritta il 22/10/2020 a Lecco ai nn. 12622/8976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 3.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.725,90
Millesimi condominiali:	86,47

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini dell' unità immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

Le spese fornite dall' amministratore sono le seguenti:

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile che includono il riscaldamento centralizzato (caldaia a gasolio) e il consumo dell'acqua;
- spese condominiali scadute ed insolute di €5.725,90 dato dalla somma di €4.129,55 + €1.596,35 per spese pratiche legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/11/2003), con atto stipulato il 10/11/2003 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 49452 di repertorio, trascritto il 02/12/2003 a Lecco ai nn. 18770/12419.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** vende a *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista, nel fabbricato ad uso civile abitazione denominato CONDOMINIO SAN DIONIGI, sito in Comune amministrativo e censuario di Cernusco Lombardone in Via Roma al civico numero 29, APPARTAMENTO, posto al PIANO TERZO, consistente in tre locali, servizio igienico, cucina, corridoio e balconi, con annesso vano ad uso CANTINA al PIANO INTERRATO, unità immobiliare distinta nel competente Ufficio del Territorio di Lecco, Catasto dei Fabbricati, con i seguenti dati identificativi: Foglio 5, Mappale 834, sub. 13, Via Roma, Piano 3, Categoria A3, Classe 2, Vani 5, R.C. Euro 387,34. COERENZE DELL'APPARTAMENTO da nord in senso orario: appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 834 sub. 12, prospetto su cortile comune su più lati e vano scala e corridoio comuni da cui si accede. COERENZE DEL VANO AD USO CANTINA da nord in senso orario: terrapieno su due lati, corridoio comune da cui si accede e vano ad uso cantina in proprietà di terzi di cui al mappale 834 sub. 12. E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni in ragione di MILLESIMI 86,47. PATTI E CONDIZIONI: Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive. Poichè l'oggetto della compravendita è parte di un condominio, la parte acquirente, dichiara di essere a conoscenza delle norme del rispettivo regolamento e di impegnarsi ad osservarle. DICHIARAZIONI: La parte venditrice dichiara che le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di Nulla Osta rilasciato dall'allora Comune di Cernusco Montevicchia in data 22 novembre 1961. La parte venditrice dichiara altresì che dalla data di ultimazione dell'immobile oggetto del presente atto, non sono state eseguite, per l'unità immobiliare in oggetto, altre opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio, in particolare che non sono stati eseguiti lavori comportanti aumenti di cubatura o di superficie utile e che non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'art. 41 della detta legge 47/1985, garantendo così la piena regolarità urbanistica e l'abitabilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/10/1991 fino al 10/11/2003), con atto stipulato il 23/10/1991 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 125999/38704 di repertorio, trascritto il 20/11/1991 a Lecco ai nn. 11806/8667

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA D'ABITAZIONE (Edificio a quattro piani fuori terra oltre un seminterrato), rilasciata il 22/11/1961, agibilità del 19/06/1962.

Nulla Osta rilasciato dall'allora Comune di Cernusco Montevicchia in data 22.11.1961

Denuncia di Inizio dell' Attività, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione balconi, presentata il 10/05/2001 con il n. 3418 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - B - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE - B1 - ALTA DENSITA' . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT del Comune di Cernusco Lombardone - Piano delle Regole Norme Tecniche Art. 17.1 - B - Tessuti urbani di formazione recente: Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne ai nuclei storici (NS), che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche. Art. 17.1.1 - B - Classe 1 - alta densità: Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato che si caratterizzano per l'edificazione con densità più elevata rispetto al restante contesto urbano. Non sono ammessi incrementi volumetrici, fatta eccezione per le aree

libere, non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

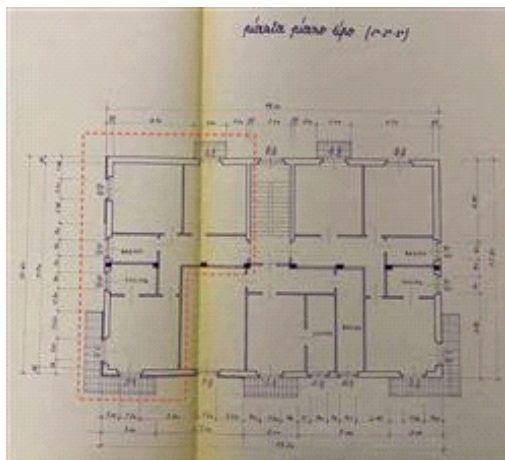
Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 02.03.2021): - nel locale posto a ovest (confinante con la cucina) l'apertura sul prospetto sud-ovest non è stata realizzata; - nel locale posto a est (confinante con il vano scala) l'apertura e il balcone sono stati realizzati con uno slittamento verso nord-est; - diversa distribuzione interna (ampliamento del bagno) e diverso posizionamento delle porte interne. Il posizionamento delle aperture esterne è correttamente rappresentato nella scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria (onorario professionale del tecnico incaricato): €3.000,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

La pratica paesaggistica e la pratica edilizia in sanatoria consistono in una richiesta che viene formulata al Comune con allegate le tavole tecniche illustrative e la descrizione delle opere eseguite senza titolo abilitativo. Il Comune ha la facoltà o meno di rilasciare tali pratiche in sanatoria



Pianta piano tipo 1°-2°-3° Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie del 22.11.1961

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 02.03.2021): - diversa distribuzione interna (ampliamento del bagno) e diverso posizionamento delle porte interne.

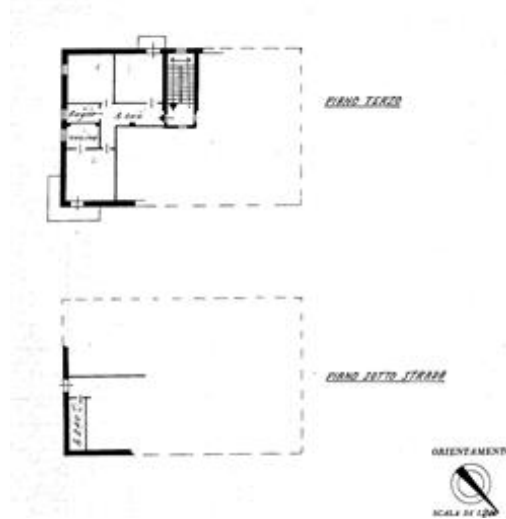
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica Docfa con aggiornamento n. 2 schede catastali (appartamento e cantina)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €900,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento):

€100,00



SCHEDA CATASTALE Foglio 5, Particella 834 Sub. 13 (A/3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE VIA ROMA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERNUSCO LOMBARDONE Via Roma 29, della superficie commerciale di **85,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio San Dionigi è situato nel centro del Comune di Cernusco Lombardone con servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

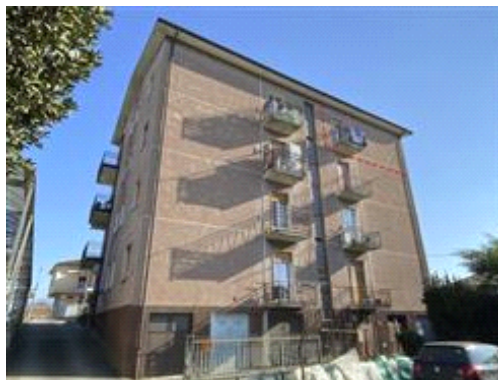
L' appartamento posto al piano terzo (senza ascensore) è composto da tre locali oltre cucina, disimpegno, bagno e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 834 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie Catastale: Totale: 88 mq - Totale escluse aree scoperte: 85 mq (vedi visura storica per immobile allegata)



Prospetto sud-ovest e prospetto nord-ovest su via Roma



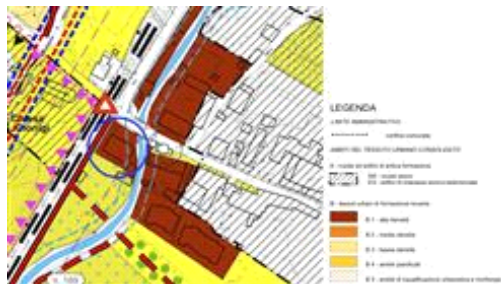
Prospetto nord-est e prospetto sud-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco). 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: Lecco e Lago di Como.



Immagine satellitare dell'immobile sito a CERNUSCO LOMBARDONE (Lecco) in via Roma n. 29



Estratto Piano di Governo del Territorio del Comune di CERNUSCO LOMBARDONE – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - B - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE – B1 – ALTA DENSITA' (Piano delle Regole Norme Tecniche Art. 17.1.1)

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 150 m (Cernusco L. - Merate)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio San Dionigi è situato nel centro del Comune di Cernusco Lombardone con servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L' appartamento posto al piano terzo (senza ascensore) è composto da tre locali oltre cucina, disimpegno, bagno e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente con vetro singolo realizzati in legno	scarso	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle	scarso	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e legno/vetro	scarso	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	al di sotto della media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco. Durante il sopralluogo del 02.03.2021 sono state rilevate delle macchie di umidità`	scarso	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	
<i>termico</i> : RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO con radiatori conformità: da verificare. Lo scaldabagno a gas con funzione di acqua calda sanitaria è localizzato in cucina come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata.	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terzo	80,00	x	100 %	=	80,00
Balconi piano terzo	10,00	x	30 %	=	3,00

Cantina piano seminterrato	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	99,00				85,70



Appartamento piano terzo



Appartamento piano terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cernusco Lombardone, agenzie: Cernusco Lombardone, osservatori del mercato immobiliare Cernusco Lombardone, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

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	85,70	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

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: **€ 10.950,00**

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: **€ 62.050,00**

data 23/03/2021

il tecnico incaricato
ARCHITETTO ISA GIANNETTI