



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Crippa Daniela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2020

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 239/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AIRUNO Via delle Vergine 4, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di fabbricato in area cortilizia, accessibile da scala esterna di proprietà e composto da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto.

N.B.: Il locale ingresso, di proprietà, viene utilizzato anche quale accesso dell'unità immobiliare al piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2727 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VERGINE n. 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/09/1997 in atti dal 10/09/1997 Registrazione: INT. DEN. VAR. 10-2-93 N.7 (n. G01031.1/1997)
Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: cortile interno al mappale 287, Via delle Vergine.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.482,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.760,34
Data della valutazione:	31/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 21/09/2006 a firma di Todde Giovanni ai nn. 4512/2063 di repertorio, iscritta il 26/09/2006 a LECCO ai nn. 17598/3481, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 184.000,00.

Importo capitale: 92.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/05/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 1808/2015 di repertorio, trascritta il 11/06/2015 a LECCO ai nn. 6513/4684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 22/11/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 2646/2019 di repertorio, trascritta il 19/02/2020 a LECCO ai nn. 1945/1391, 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: **€. 500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è dotato di amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2006), con atto stipulato il 21/09/2006 a firma di Todde Giovanni ai nn. 4511/2062 di repertorio, registrato il 21/09/2006 a Bergamo 2 ai nn. 11251 serie 1T, trascritto il 26/09/2006 a Lecco ai nn. 11103/17597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/12/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione accettata (dal 15/12/1993 fino al 21/09/2006), con atto stipulato il 15/12/1993 a firma di Franco Panzeri ai nn. 94659/15718 di repertorio, registrato il 28/12/1993 a Merate ai nn. 496, trascritto il 29/12/1993 a Lecco ai nn. 8770

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata visionata la Concessione Edilizia numero 431/2 rilasciata dal Comune di Airuno in data 30 marzo 1981; la stessa, citata nell'atto di provenienza, non riguarda l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Sono state visionate ulteriori pratiche edilizie intestate ai precedenti proprietari dell'immobile e nessuna di queste è risultata inerente l'unità immobiliare oggetto della procedura.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e negli archivi comunali non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente l'unità immobiliare oggetto dell'espropriazione.

Non è stata reperita alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad € 5.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visto che la planimetria catastale è stata redatta e depositata nell'anno 1994 e visto che successivamente a tale data non è stata reperita alcuna pratica edilizia negli archivi comunali, si ritiene che le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale siano anche opere eseguire senza alcun titolo edilizio abilitativo . In particolare sono state variate alcune aperture interne nei tavolati ed è stato creato un vano disimpegno/ripostiglio nell'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. Si ipotizza una sanzione pari ad € 1.000,00 ma l'importo esatto della stessa verrà determinato dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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: Diversa disposizione di alcune aperture interne nei tavolati e creazione di un disimpegno/deposito nel locale ingresso.

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: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AIRUNO VIA DELLE VERGINE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AIRUNO Via delle Vergine 4, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di fabbricato in area cortilizia, accessibile da scala esterna di proprietà e composto da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto.

N.B.: Il locale ingresso, di proprietà, viene utilizzato anche quale accesso dell'unità immobiliare al piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2727 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA VERGINE n. 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/09/1997 in atti dal 10/09/1997 Registrazione: INT. DEN. VAR. 10-2-93 N.7 (n. G01031.1/1997)
Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: cortile interno al mappale 287, Via delle Vergine.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: Fiume Adda.

SERVIZI

municipio

al di sopra della media 

farmacie

nella media 

spazi verde

buono 

verde attrezzato

al di sopra della media 

supermercato

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 14,5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 19,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova in scarse condizioni di manutenzione: gli impianti sono vetusti ed ammalorati, alcuni serramenti danneggiati ed in parte mancanti dei vetri, risulta danneggiata, non è presente l'impianto di riscaldamento ed è stata installata una stufa a pellet nel locale disimpegno.

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in stufa a pellet i diffusori sono in non presenti conformità: da collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scaie</i> : esterne con rivestimento in marmette di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Alcuni serramenti sono danneggiati e mancanti del vetro.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: blindato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

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: 11/06/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Airuno - Centro Edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Airuno, Via Privata Guglielmo Marconi n°8

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 790,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 78.300,00 pari a 711,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/08/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Airuno

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 67.500,00 pari a 675,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/04/2020
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Airuno, Via Statale
 Superfici principali e secondarie: 78
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 54.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 11/06/2020
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Airuno
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 650,00 pari a 650,00 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 ed il valore è stato adeguato in relazione allo stato di manutenzione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	78.300,00	67.500,00	54.000,00
Consistenza	105,00	110,00	100,00	78,00
Data [mesi]	0	3,00	11,00	4,00
Prezzo unitario	-	790,91	750,00	769,23
stato di manutenzione	4,00	5,00	5,00	6,00

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	675,00	675,00	675,00
stato di manutenzione	10 %	7.830,00	6.750,00	5.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	78.300,00	67.500,00	54.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.375,00	3.375,00	18.225,00
stato di manutenzione	-7.830,00	-6.750,00	-10.800,00
Prezzo corretto	67.095,00	64.125,00	61.425,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.215,00**

Divergenza: 8,45% < **10 %**

I comparativi sono molto simili al soggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 611,57 = **64.215,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.215,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.215,00**

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 Airuno, 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 Listino del Mercato Immobiliare 2019 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	105,00	0,00	64.215,00	64.215,00
				64.215,00 €	64.215,00 €

Riduzione del **15 %** per lo stato di occupazione: **€. 9.632,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.482,75**

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: **€. 7.722,41**

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: **€. 43.760,34**

data 31/07/2020

il tecnico incaricato
Claudio Paglia