



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. ALBA CHIARA AIROLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCO Vicolo Madonnina 3, quartiere Pescarenico, della superficie commerciale di **55,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Vicolo Madonnina n.3 nel centro storico di Pescarenico (LC).

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, una camera, bagno e terrazzo coperto con annesso locale di sgombero al piano terra.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono insufficienti e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 2,45 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 872 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VICOLO MADONNINA n. 3, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione in soppressione del 22/10/2014, pratica n. LC0102346, in atti dal 22/10/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.36116.1/2014)
Coerenze: - appartamento: prospetto su vicolo Madonnina, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi; - locale di sgombero: vicolo Madonnina, proprietà di terzi, cortile comune, andito comune.
Superficie catastale Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte 50 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE Comune: LECCO (E507) (LC) ha costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. LEC Foglio 5 Particella 872 Subalterno 701 e soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. LEC Foglio 4 Particella 872 Subalterno 701.

In data 12/06/2021 il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Galbiate, atto nr.24 - Parte II - serie B - Anno 2021, consolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO *** nato il 21 ottobre 1966.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.425,00

Data della valutazione:

19/12/2022

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**, stipulata il 25/01/2006 a firma di Notaio GIULIO DONEGANA ai nn. 87585/20641 di repertorio, iscritta il 03/01/2006 a Lecco ai nn. 1920/361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 73.100,00.

Importo capitale: Euro 43.000,00.

Durata ipoteca: 237 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1075 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Lecco ai nn. 10841/7706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2004), con atto stipulato il 06/05/2004 a firma di Notaio GIULIO DONEGANA ai nn. 83778/18315 di repertorio, trascritto il 14/05/2004 a Lecco ai nn. 7595/5059.

In data 12/06/2021 il ***** DATO OSCURATO ***** è deceduto come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Galbiate, atto nr.24 - Parte II - serie B - Anno 2021, consolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad ***** DATO OSCURATO *****

Estratto atto di compravendita:

"E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

... Le unità immobiliari sopra descritte si intendono vendute ed accettate con gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere da qualsivoglia trascrizione passiva, privilegio, ipoteca o altro onere reale nonché da vincoli di affitto e da diritti di prelazione, come la parte alienante garantisce, promettendo garanzia per ogni evizione a norma di legge."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1955 fino al 06/05/2004), con atto stipulato il 18/06/1955 a firma di Notaio LUIGI STELLA ai nn. 17171/4051 di repertorio, registrato il 02/07/1955 a Lecco ai nn. n.36 vol.156, trascritto il 09/07/1955 a Lecco ai nn. 2316/2142.

Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà della particella 872 subalterno 1 e 2 distinta al foglio 4 del C.F.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1967 fino al 06/05/2004), con atto stipulato il 27/07/1967 a firma di Notaio PIETRO GAETANI ai nn. 34189/16251 di repertorio, registrato il 29/07/1967 a Lecco ai nn. n.2075 vol.196, trascritto il 02/08/1967 a Lecco ai nn. 4135/3559.

Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà della particella 877 subalterno 2 distinta al foglio 4 del C.F.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/3, in forza di successione testamentaria (dal 11/08/1993 fino al 06/05/2004), registrato il 08/02/1994 a Lecco ai nn. n.56 vol.193, trascritto il 04/04/1995 a Lecco ai nn. 3862/2580.

Successione testamentaria di ***** DATO OSCURATO ***** regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Manetto Martino Fabroni di Lecco del 26 gennaio 1994, repertorio n° 38151, raccolta n° 7969, non trascritto, cui ha fatto seguito accettazione di disposizioni testamentarie trascritta il 22 febbraio 1994 ai nn.2147/1554, apertasi, tra gli altri, in favore delle ***** DATO OSCURATO ***** per la piena proprietà della complessiva quota di 1/3 (un terzo) delle particelle 872 subalterno 1 graffata alla particella 1861 subalterno 1 e 872 subalterno 3, tutte del foglio 4, nonché la piena proprietà della scheda n.1894/2 del 19 novembre 1986.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **1534/20680**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Rifacimenti balconate con formazione scale su cortile con accesso da Via Madonnina - realizzate nel 1964, presentata il 19/09/1986 con il n. prot. 20680 Reg. Condono n.1534 di protocollo, rilasciata il 15/11/2004 con il n. 1534/20680 di protocollo, agibilità del 15/11/2004 con il n. 1534/20680 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **229/2005**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di

chiusura di porta e apertura di nuova porta esterna, nonché realizzazione di tavolato interno, presentata il 17/06/2004 con il n. 26030/04 di protocollo, rilasciata il 31/01/2005 con il n. 229/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A1 - Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico con destinazione a prevalenza mista.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tipologia di intervento M4

Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/05 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

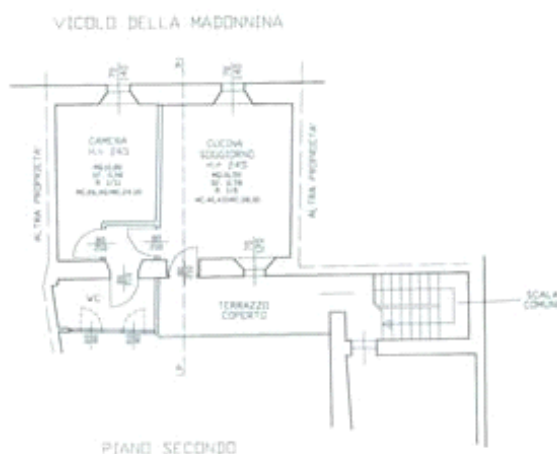
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni: per suddividere ulteriormente l'ingresso sono stati realizzati dei tavolati interni. Nella stanza adibita a camera è stata realizzata la cucina/soggiorno nella restante stanza è presente la camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne

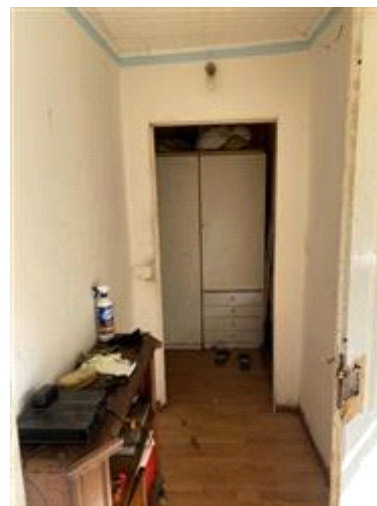
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €1.600,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00



Progetto approvato



Tavolati interni realizzati in difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (vedi difformità edilizie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia). L'aggiornamento comporterà la redazione di n.2 schede catastali distinte una per il locale sgombero al piano terra e l'altra per l'appartamento al piano secondo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastali: €.800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.100,00

In data 12/06/2021 il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Galbiate, atto nr.24 - Parte II - serie B - Anno 2021, consolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO *** nato il 21 ottobre 1966.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VICOLO MADONNINA 3, QUARTIERE PESCARENICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Vicolo Madonnina 3, quartiere Pescarenico, della superficie commerciale di **55,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Vicolo Madonnina n.3 nel centro storico di Pescarenico (LC).

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, una camera, bagno e terrazzo coperto con annesso locale di sgombero al piano terra.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono insufficienti e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 2,45 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 872 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VICOLO MADONNINA n. 3, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione in soppressione del 22/10/2014, pratica n. LC0102346, in atti dal 22/10/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.36116.1/2014)
Coerenze: - appartamento: prospetto su vicolo Madonnina, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi; - locale di sgombero: vicolo Madonnina, proprietà di terzi, cortile comune, andito comune.
Superficie catastale Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte 50 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE Comune: LECCO (E507) (LC) ha costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. LEC Foglio 5 Particella 872 Subalterno 701 e soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. LEC Foglio 4 Particella 872 Subalterno 701.

In data 12/06/2021 il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Galbiate, atto nr.24 - Parte II - serie B - Anno 2021, consolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO *** nato il 21 ottobre 1966.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



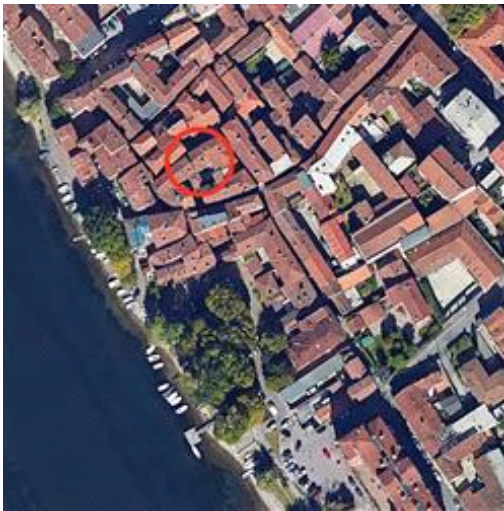
Prospetto su Vicolo Madonnina



Prospetto su cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio

eccellente ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 Km
ferrovia distante 1,6 Km
superstrada distante 1,5 Km

buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Vicolo Madonnina n.3 nel centro storico di Pescarenico (LC) con accesso da vano scala comune senza ascensore.

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, una camera, bagno e terrazzo coperto con altezza interna di circa 2,45 mt.

Al piano terra è presente un locale di sgombero con accesso dall'andito comune. Il locale è illuminato da finestre che si affacciano sul Vicolo Madonnina e sul cortile interno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e del locale di sgombero sono insufficienti e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

pessimo
 

scarso

scarso 

molto scarso

mediocre

pessimo

mediocre

molto scarso 

Degli Impianti:

scarso

mediocre 

mediocre 

Conformità: da verificare.

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è posta sul terrazzo coperto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano secondo	43,00	x	100 %	=	43,00
Terrazzo coperto piano secondo	7,60	x	33 %	=	2,51
Locale di sgombero al piano terra	20,40	x	50 %	=	10,20
Totale:	71,00				55,71



Cucina/soggiorno



Bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Lecco (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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 dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	44.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2022

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	55,71	0,00	44.000,00	44.000,00
				44.000,00 €	44.000,00 €

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: **€. 40.500,00**

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: **€. 6.075,00**

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: **€. 34.425,00**

data 19/12/2022

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI

