



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 109/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO EX CASERMA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:  
avv. Alberto CATTANEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**REATTI VALTER**

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: [studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it](mailto:studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it)

PEC: [valter.reatti@geopec.it](mailto:valter.reatti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2019

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MERATE via Sant'Ambrogio 11, della superficie commerciale di **59,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizio e porzione di balcone, a cui compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 132,07/1000 negli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ivi compreso il cortile comune al sub. 701.

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

- foglio 3 particella 248 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO, 11, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/10/2019 prot. LC0060668  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 247; mappale 1471; vano scala comune al mappale 248/701; affaccio su cortile comune al mappale 248/701.
- foglio 9 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984.  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 247; mapp. 1131; via sant'Ambrogio; mapp. 244; mapp. 2290.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.675,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/01/2020</b>

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/11/2008 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 100781/134 di repertorio, iscritta il 21/11/2008 a Lecco ai nn. 3793-18862, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01..

Importo ipoteca: €149.713,26.

La formalità è riferita solamente a A

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/06/2013 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 358/13413 di repertorio, iscritta il 26/06/2013 a Lecco ai nn. 1118 - 7453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del DPR 602/1973)..

Importo ipoteca: €126.205,34.

La formalità è riferita solamente a A

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3871 di repertorio, trascritta il 01/12/2014 a Lecco ai nn. 9661 - 12861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a A

pignoramento, stipulata il 17/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 869 di repertorio, trascritta il 06/06/2019 a Lecco ai nn. 6025 - 8314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a A

#### *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:	<b>€ 614,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 1.614,44</b>
Millesimi condominiali:	<b>132,07</b>

Ulteriori avvertenze:

Come riportato nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO sono tra l'altro comuni tra i Condomini: l'atrio d'ingresso, il piazzale all'interno del cortile delimitato, i camminamenti pedonali, la scala di accesso, i ballatoi individuati tutti col mappale 248 sub. 701.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di notaio A. Tasca ai nn. 222208-9534 di repertorio, registrato il 30/06/1998 a Merate ai nn. 588 - serie 2V, trascritto il 03/07/1998 a Lecco ai nn. 9209 - 6640.  
Il titolo è riferito solamente a A

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come indicato nell'atto di proprietà, il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **1299**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione edificio, presentata il 24/02/1977 con il n. prot. 1449 di protocollo, rilasciata il 12/10/1977 con il n. 1299 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **0371**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cui all'istanza., rilasciata il 14/06/1989 con il n. 0371 di protocollo

Concessione edilizia N. **7243** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione facciata e ristrutturazione dei negozi siti al piano terra., presentata il 05/06/1997, rilasciata il 04/12/1997 con il n. 7243 di protocollo

Concessione edilizia N. **7290** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione unità immobiliare, rilasciata il 04/12/1997 con il n. 7290 di protocollo

N. **ABITABILITA'**, presentata il 08/06/2000 con il n. 16121 di protocollo, agibilità del 29/09/2000 con il n. 16121 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 34 del 20/07/2016 - pubblicata sul B.U.R.L. n° 42 del 19/10/2016., l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28-31.. Il titolo è riferito solamente al A. Tutto il Comune di Merate è assoggettato a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004. Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione in scheda dell'altezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA in variazione per esatta rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €250,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MERATE VIA SANT'AMBROGIO 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERATE via Sant'Ambrogio 11, della superficie commerciale di **59,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizio e porzione di balcone, a cui compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 132,07/1000 negli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ivi compreso il cortile comune al sub. 701.

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

- foglio 3 particella 248 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO, 11, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/10/2019 prot. LC0060668  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 247; mappale 1471; vano scala comune al mappale 248/701; affaccio su cortile comune al mappale 248/701.
- foglio 9 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370,

derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 247; mapp. 1131; via sant'Ambrogio; mapp. 244; mapp. 2290.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

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 locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 1 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sopra della media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindata , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	buono	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: rispettoso delle vigenti normative	buono	
<i>citofonico:</i> audio conformità: rispettoso delle normative esistenti al momento dell'installazione	buono	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: rispettose delle normative vigenti al momento dell'installazione.	buono	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle normative vigenti al momento dell'installazione.	buono	
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore	buono	

o rete comunale conformità: conforme

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in polipropilene conformità: conforme

*telefonico*: sottotraccia; il centralino è assente conformità: da collaudare

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: rispettoso delle normative vigenti al momento dell'installazione.

buono 

nella media 

buono 

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitativo	56,10	x	100 %	=	56,10
balcone	11,25	x	30 %	=	3,38
<b>Totale:</b>	<b>67,35</b>				<b>59,48</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oltre a quanto qui riportato nel paragrafo "Osservazioni di mercato", si sono inoltre analizzati i valori:

\*\* della BORSA DATI IMMOBILIARI che per immobili comparabili da valori al mq. variabili da un minimo di €950 a un massimo di €1.250;

\*\* del RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA\_FIMAA 2019 che per immobili comparabili da valori al mq. variabili da un minimo di €800 a un massimo di €1.500;

\*\* da ANNUNCI IMMOBILIARI anche web visionati durante il mese di dicembre 2019, dove per immobili comparabili il prezzo richiesto al mq. è di €1.100/1.300.

\*\* da OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate che riporta quotazioni variabili da €1.000 a €1.150 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con sterro riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da una attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*), i valori attribuiti in Comune di Merate, dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nel RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA\_FIMAA 2019 dove si rispecchia l'attuale andamento e quotazione dei prezzi di compravendita, tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini e rilevatori immobiliari.

### 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	59,48	0,00	68.400,00	68.400,00
				<b>68.400,00 €</b>	<b>68.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.100,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 6.810,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 1.614,44</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 0,56</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.675,00</b>

data 14/01/2020

il tecnico incaricato  
REATTI VALTER