

TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

R.G.E. 195/2013

Giudice: Edoardo Marcellini

ELABORATO PERITALE

del 28/10/2014

Tecnico incaricato: Stefano Pozzi

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 497

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco

CF: PZZSFN71E19E507W

con studio in Calco (LC) Via dei mulini, 10/c

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannettipozzi.it

email (pec): stefano.pozzi@archiworldpec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 195/2013 Lecco
LOTTO 1
BENI IN ROBBIATE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Robbiate Viale Brianza n. 10:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 [redacted] piena proprietà per la quota di 500/1000 [redacted] di appartamento, della superficie commerciale di **98,00** Mq.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1171 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Brianza 10, piano: T -1, intestato a [redacted]

Coerenze: Appartamento: appartamento di proprietà di terzi, enti comuni; Vano ad uso cantina: proprietà di terzi, locale contatori

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 98,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.592,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.003,20
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 96.111,20
- Data della valutazione:	28/10/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

I due soggetti eseguiti occupano l'immobile con le rispettive mogli e tre figli minori.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2008 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 18138/6712 di repertorio, iscritta il 04/06/2008 ai nn. 9288/1946, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A., [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 310.000,00.
Importo capitale: € 155.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 25/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2625/2013 di repertorio, trascritta il 23/07/2013 ai nn. 8615/6335, a favore di Condominio La Pineta, [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	€. 2.500,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.602,23
- Millesimi condominiali:	13,90

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali comprendono: spese per la proprietà (13,90 millesimi), spese comuni (13,90 millesimi), spese riscaldamento così suddivise: 30% individuale, 70% a consumo e a numero di caloriferi, spese per pulizia scale e spese per l'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] la quota di di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Fabio Diaferia ai nn. 18137/6711 di repertorio, trascritto il 04/06/2008 a Lecco ai nn. 9287/5932, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di di 1/2 (un mezzo), in forza di atto di compravendita

(dal 23/02/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di Notaio Josè Carbonell ai nn. 41597/16442 di repertorio, registrato il 06/03/2007 a Monza ai nn. 2510 serie 1T, trascritto il 09/03/2007 a Lecco ai nn. 4774/2805, in forza di atto di compravendita.

Per averlo acquistato dalla [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1990 fino al 23/02/2007), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 3847/372 di repertorio, registrato il 08/01/1991 a Merate ai nn. 36 serie 1/V, trascritto il 03/01/1991 a Lecco ai nn. 95/89, in forza di atto di compravendita.

Per averlo acquistato, unitamente alla signora [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia N. **483**, intestata a Cooperativa edilizia dipendenti [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato condominiale composta da n.13 appartamenti, presentata il 02/12/1971, rilasciata il 24/12/1971 con il n. 483 di protocollo, agibilità del 11/02/1976
- Licenza edilizia N. **487**, intestata a Cooperativa edilizia dipendenti [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato condominiale, rilasciata il 26/04/1972 con il n. 487 di protocollo, agibilità del 20/04/1976
- Licenza edilizia N. **2095**, intestata a [REDACTED] Presidente della Cooperativa edilizia dipendenti [REDACTED] per lavori di varianti di piccola entità al progetto approvato n.483 del 24/12/1971 e n.487 del 26/04/1972, rilasciata il 30/11/1974

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera C.C. 09/09/2012, l'immobile ricade in zona Aree Residenziali nel tessuto urbano consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Non è stata realizzata la seconda porta di accesso all'unità immobiliare (zona cucina); Cantina: non è presente la rientranza nella muratura a confine con l'atrio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): 258,00 Euro
- Predisposizione pratica edilizia in sanatoria (opere interne): 1.200,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: **bassa**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: Non è stata realizzata la seconda porta di accesso all'unità immobiliare (zona cucina); Cantina: non è presente la rientranza nella muratura a confine con l'atrio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: 600,00 Euro
- Onere da versare al Catasto: 50,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

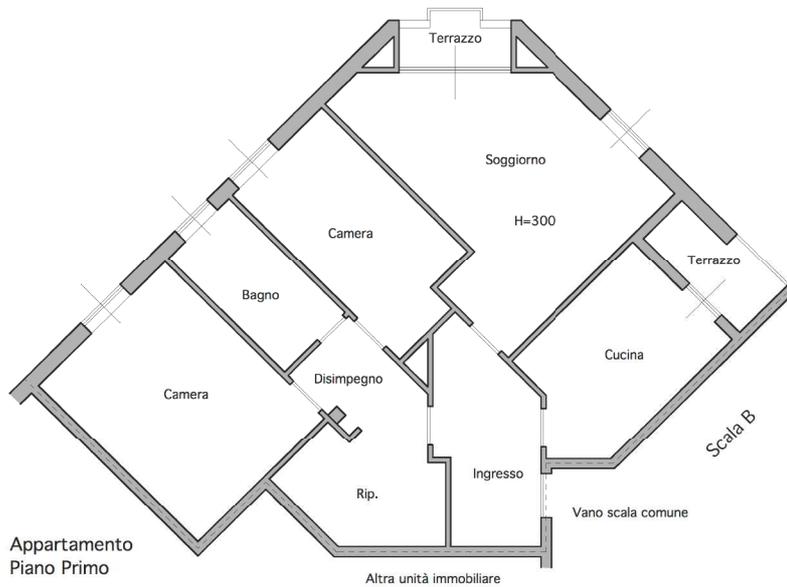
Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN ROBBIATE VIALE BRIANZA N. 10
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 [redacted] piena proprietà per la quota di 500/1000 [redacted] di appartamento, della superficie commerciale di 98,00 Mq.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1171 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Brianza 10, piano: T -1, [redacted]

Coerenze: Appartamento: appartamento di proprietà di terzi, enti comuni; Vano ad uso cantina: proprietà di terzi, locale contatori

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imbersago.

Servizi - municipio

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

	media	
- scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti - ferrovia distante 1,2 Km (stazione di Paderno d'Adda)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 4,6 Km (stazione di cernusco Lombardone)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 38 Km (ingresso A4 - Agrate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del complesso immobiliare avente accesso da Viale Brianza n.10/a (edificio "B").

Il condominio, realizzato negli anni '70, è composto da n.71 appartamenti ed è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina con piccolo terrazzo coperto, soggiorno con piccolo terrazzo coperto, due camere, un bagno e un ripostiglio con annesso vano ad uso cantina posto al piano terra.

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> Vetro singolo realizzati in legno. Parte delle persiane in legno sono in uno stato manutentivo pessimo come si vede dalle fotografie allegate	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in graniglia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno. Portoncino di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> Interna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- degli impianti:		
<i>ascensore:</i> Non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> conformità: Tutti gli impianti non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, come evidenziato anche nell'atto di provenienza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia conformità: Tutti gli impianti non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, come evidenziato anche nell'atto di provenienz

scarso



gas: con alimentazione a metano conformità: Tutti gli impianti non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, come evidenziato anche nell'atto di provenienz. alimenta i fuochi della cucina e lo scaldabagni

scarso



termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa con contabilizzatore del calore (marca Qundis caloric 5)

nella media



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Cantina piano terra	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	105,00				98,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

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 di stima.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 98,00 x 1.150,00 = **112.700,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **112.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **112.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: Robbiate

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	112.700,00	112.700,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.108,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **110.592,00**

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: €. **16.588,80**

-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: €. **94.003,20**

data 28/10/2014

il tecnico incaricato
Stefano Pozzi