



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

156/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
AVVOCATO EDOARDO MARCELLINI

CUSTODE:
AVVOCATO VITTORIO DUVIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2017

TECNICO INCARICATO:

ARCHITETTO TIZIANO LAVELLI

CF: LVL TZN 70 L 30 F 133 U
con studio in CERNUSCO LOMBARDONE (LC) VIA MARCONI 3
telefono: 0399907320
email: arch.t.lavelli@libero.it
PEC: tiziano.lavelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE via Vincenzo Monti 3, della superficie commerciale di **239,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo di fabbricato di tipo condominiale servito da ascensore, composto da : ingresso principale, ripostiglio, ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, lavanderia, camera con bagno privato con accesso al balcone, altra camera con cabina armadio e bagno privato con sauna. Sempre dall'ingresso principale possiamo accedere ad un locale studio adibito a soggiorno/cucina con accesso al balcone e ad una camera con accesso al balcone con bagno privato. Fanno parte dell'appartamento anche due cantine poste al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.93. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 922 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.242.08 Euro. indirizzo catastale: via San Francesco D'Assisi n° 20, piano: T-1, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario. Appartamento: prospetto su giardino comune; locale comune; vano scala comune; altra U.I.; prospetto su cortile comune. Cantina n°1 : altra U.I.; corridoio comune; altra U.I.; giardino comune. Cantina n°2: altra U.I.; corridoio comune; altra U.I.; giardino comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2008.

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **38,36** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1290 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6. classe 1, consistenza 50 mq, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco D'Assisi 20, piano: Terra, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario: altra U.I.; cortile comune; altra U.I.; altra proprietà

per il calcolo della consistenza commerciale del Box, si è ritenuto opportuno puramente ai fini del calcolo elettronico del programma in uso, utilizzare una percentuale pari al 75%

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	38,36 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 359.640,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 305.694,21
Data della valutazione:	13/02/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ a in qualità di proprietario.

Si segnala che sui beni oggetto distima, in virtù di atto a Rogito del Notaio Menchini Paolo del 15/10/2008 trascritto a Lecco il 30/10/2008 al n° 11128 la Sig.ra Costa costituisce fondo patrimoniale per fabbisogno della famiglia. a favore di _____ L'immobile è occupato anche dalla Sig.ra _____

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 15/10/2008 a firma di Menchini Paolo ai nn. 67177/9630 di repertorio, trascritta il 30/10/2008 a Lecco ai nn. 17243/11128, a favore _____, derivante da atto tra vivi

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/11/2008 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1762 di repertorio, iscritta il 20/11/2008 a LECCO ai nn. 16547/3350, a favore di Banca Intesa Sanpaolo SPA, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 480000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2014 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 39 di repertorio, iscritta il 13/02/2014 a Lecco ai nn. 1544/200, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 270000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2014 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 317 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a Lecco ai nn. 5759/783, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 87020,69

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/04/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 5603/2015 di repertorio, a favore di UNICREDIT LEASING SPA, contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 46611,13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 1894 di repertorio, trascritta il 15/07/2016 a Lecco ai nn. 9201/6389, a favore di Intesa San Paolo SPA, contro derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 20/11/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 11690 di repertorio, trascritta il 14/01/2010 a Lecco ai nn. 250/449, a favore di Banca Intesa Sanpaolo, contro derivante da domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 6.982,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.872,78
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 24.318,89
Millesimi condominiali:	171 millesimi di proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2008), con atto stipulato il 29/09/2008 a firma di Notaio Menchini Paolo ai nn. 67120/9612 di repertorio, trascritto il 07/10/2008 a Lecco ai nn. 10191, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/1970 fino al 19/09/2005), con atto stipulato il 20/03/1970 a firma di Notaio Cappello, trascritto il 02/04/1970 a Lecco ai nn. 1541, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2005 fino al 29/09/2008), con atto stipulato il 19/09/2005 a firma di Notaio Marco Ravasi, trascritto il 24/09/2005 a Lecco ai nn. 9870, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1455 e successive varianti, intestata a _____ lavori di
Costruzione fabbricato uso abitazione, presentata il 25/06/1968, rilasciata il 30/05/1968, agibilità del
13/01/1970.

Variante alla Licenza edilizia è stata prepresentata il 11/02/1969 e rilasciata il 11/03/1969

D.I.A. N. 1306.prot 15837 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di
Demolizione ricostruzione tavolati interni, rifacimento bagni, adeguamento impianti, presentata il
12/05/2008 con il n. 0015108 di protocollo.

Variante presentata in data 14/11/2008 ai n°0035208. Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale
presentata in data 11/03/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

EFFICACIA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata eseguita la porta a divisione tra il bagno adiacente alla cucina e il locale disimpegno/lavanderia. Non è stata installata la porta a divisione tra il locale identificato come studio e il locale adiacente all'ingresso. È stata eseguita una parete divisoria con porta tra l'ingresso principale e il soggiorno. Il locale identificato come studio è adibito a locale soggiorno/cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino come da progetto approvato, tramite presentazione di pratica CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali: € 800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

EFFICACIA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è segnalata la porta tra bagno e lavanderia. L'immobile è catastralmente identificato in via San Francesco D'Assisi 20, mentre si trova in via Monti 3

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per aggiornamento scheda catastale e aggiornamento toponomastico

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA aggiornamento scheda catastale: € 300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERATE VIA VINCENZO MONTI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE via Vincenzo Monti 3, della superficie commerciale di **239,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo di fabbricato di tipo condominiale servito da ascensore, composto da: ingresso principale, ripostiglio, ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, lavanderia, camera con bagno privato con accesso al balcone, altra camera con cabina armadio e bagno privato con sauna. Sempre dall'ingresso principale possiamo accedere ad un locale studio adibito a soggiorno/cucina con accesso al balcone e ad una camera con accesso al balcone con bagno privato. Fanno parte dell'appartamento anche due cantine poste al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di

2.93. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 922 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.242,08 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco D'Assisi n° 20, piano: T-1, intestato a
Coerenze: da Nord in senso orario. Appartamento: prospetto su giardino comune; locale comune; vano scala comune; altra U.I.; prospetto su cortile comune. Cantina n°1 : altra U.I.; corridoio comune; altra U.I.; giardino comune. Cantina n°2: altra U.I.; corridoio comune; altra U.I.; giardino comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 6 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante 500 m	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 2 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : una anta realizzato in ferro con apertura elettrica	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : finestre a battente realizzati in legno e doppio vetro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : una anta e scorrevoli realizzati in legno tamburato e alluminio/vetro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico e	☆☆☆☆	☆☆☆☆

ceramica

pavimentazione interna: realizzata in parquette

★★★★★

portone di ingresso: realizzato in legno e vetro

★★★★★

portone di ingresso: blindata. ingresso appartamento

★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle

★★★★★

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in stucco

★★★★★

scaie: interna a servizio condominiale con rivestimento in marmo

★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

★★★★★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

★★★★★

antifurto:

★★★★★

condizionamento: con diffusori in a split

★★★★★

Delle Strutture:

copertura: cemento armato costruita in tegole in laterizio

★★★★★

solai: misto cemento armato laterizio

★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[321,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9704800016013 registrata in data 27/03/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina	20,89	x	100 %	=	20,89
lavanderia	2,77	x	100 %	=	2,77
bagno 2	4,09	x	100 %	=	4,09
camera 2	10,91	x	100 %	=	10,91
soggiorno	87,37	x	100 %	=	87,37
ingresso	3,99	x	100 %	=	3,99
ripostiglio	2,77	x	100 %	=	2,77
disimpegno	4,66	x	100 %	=	4,66

studio	31,00	x	100 %	=	31,00
camera 3	16,55	x	100 %	=	16,55
bagno 3	6,55	x	100 %	=	6,55
bagno 1	7,17	x	100 %	=	7,17
camera 1	17,53	x	100 %	=	17,53
disimpegno/cab armadio	6,62	x	100 %	=	6,62
doccia	1,85	x	100 %	=	1,85
balcone 1	17,26	x	25 %	=	4,32
balcone 2	9,48	x	25 %	=	2,37
balcone 3	11,58	x	25 %	=	2,90
cantina 1	8,05	x	30 %	=	2,42
cantina 2	8,05	x	30 %	=	2,42
Totale:	279,14				239,13

ACCESSORI:

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **38,36 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1290 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco D'Assisi 20, piano: Terra, intestato a Costa Annalisa
Coerenze: da Nord in senso orario: altra U.I.; cortilr comune; altra U.I.; altra proprietà

per il calcolo della consistenza commerciale del Box, si è ritenuto opportuno puramente ai fini del calcolo elettronico del programma in uso, utilizzare una percentuale pari al 75%

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione diretta (internet)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: vai San Francesco D'assisi

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 259.000,00 pari a 1.282,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 251.230,00 pari a 1.243,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Offerta: Appartamento di tipo civile normale

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

Borsino Immobiliare

Offerta: abitazioni civili

Valore minimo: 1.061,00

Valore massimo: 1.401,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	239,13	x	1.300,00	=	310.869,00
Valore superficie accessori:	38,36	x	1.300,00	=	49.871,25
					360.740,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 360.740,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 360.740,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è quello di un prezzo al mq di superficie. Detto prezzo tiene conto della localizzazione del bene riferita al contesto nel quale è inserito, della vicinanza dalle pubbliche infrastrutture, della sua dislocazione rispetto al centro, della vicinanza o meno dai servizi di prima utilità, della sua mercantilità, delle sue finiture, del suo grado di conservazione, e di ogni ulteriore condizione che influenzi la sua appetibilità sul mercato immobiliare.

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: Merate, osservatori del mercato immobiliare OMI- listino mercato immobiliare

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	239,13	38,36	360.740,25	360.740,25
				360.740,25 €	360.740,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 359.640,25**

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: **€. 53.946,04**

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: **€. 305.694,21**

data 13/02/2017

il tecnico incaricato
ARCHITETTO TIZIANO LAVELLI