



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Stefania TICOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

BARBARA DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **edificio residenziale con autorimessa** a ESINO LARIO via alle Grigne 8, della superficie commerciale di **232,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è disposto su tre piani di cui uno parzialmente seminterrato, libero su 4 lati, con scala interna di collegamento. L'appartamento, disposto su due piani, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano terra (H 270); disimpegno, tre camere, due balconi e bagno al piano primo (H 270), oltre locale cantina e autorimessa / deposito (sub 6) al piano seminterrato (H 280). Su tre lati piccola area di pertinenza, parzialmente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1430 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via alle Grigne, 8, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/10/2011 prot LC0228272 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 8 particella 1430 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: via alle Grigne, 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/01/1995
- foglio 9 particella 1430 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 200, derivante da Tipo Mappale del 26/03/2004 prot LC0031200
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via Sorcà, via alle Grigne, mapp.li 1429, 1427

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	232,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.617,00
Data della valutazione:	10/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Accesso in data 26/10/2022

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 07/12/2011 a firma di notaio Ennio Dell'Era ai nn. 55606/15659 di repertorio, iscritta il 05/01/2012 a Lecco ai nn. 264/36, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1674 di repertorio, trascritta il 02/09/2022 a Lecco ai nn. 14537/10449, 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: **€. 0,00**

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:

Non è costituito un Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 10/03/2002), con atto stipulato il 10/03/2002 a firma di notaio Ennio Dell'Era ai nn. 42969/7853 di repertorio, trascritto il 22/03/2022 a Lecco ai nn. 4246/2894.

Intero fabbricato, compreso area esterna, composto da due unità immobiliari residenziali (sub 7 e 8 poi fuse in unica u.i. sub 701) e un'autorimessa (sub 6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 20/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento del tetto di edificio esistente con variazione della sagoma, presentata il 21/01/1995 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 17/06/1995.

Prescrizione: non si autorizza la posa di lucernari nel tetto

Non viene presentata comunicazione di inizio dei lavori e gli stessi non vengono eseguiti

Autorizzazione Edilizia **N. 43/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo di Autorizzazione Edilizia n 20/95 e voltura per rifacimento del tetto di edificio con variazione della sagoma, presentata il 02/07/2002 con il n. 2182 di protocollo, rilasciata il 27/07/2002.

Prescrizione: non si autorizza la posa di lucernari nel tetto

Non viene presentata comunicazione di inizio dei lavori e gli stessi non vengono eseguiti

Denuncia Inizio Attività Edilizia **N. 20/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio residenziale e rifacimento copertura, presentata il 12/03/2004 con il n. 875 di protocollo.

Opere di:

- formazione edificio unifamiliare, accorpando i due appartamenti al PT e P1;
- rifacimento del manto di copertura;
- apertura finestra ed allargamento porta ingresso sul fronte nord-est;
- diversa disposizione interna;
- adeguamento impianto idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PPGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 7 del 30/01/2013 - BURL n 15 del 10/04/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale estensiva di completamento

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49 N.T.A.

Mediante convenzionamento è ammessa l'organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (Bed&Breakfast)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ESINO LARIO VIA ALLE GRIGNE 8

EDIFICIO RESIDENZIALE CON AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale con autorimessa a ESINO LARIO via alle Grigne 8, della superficie commerciale di 232,04 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è disposto su tre piani di cui uno parzialmente seminterrato, libero su 4 lati, con scala interna di collegamento. L'appartamento, disposto su due piani, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano terra (H 270); disimpegno, tre camere, due balconi e bagno al piano primo (H 270), oltre locale cantina e autorimessa / deposito (sub 6) al piano seminterrato (H 280). Su tre lati piccola area di pertinenza, parzialmente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1430 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via alle Grigne, 8, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/10/2011 prot LC0228272 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 8 particella 1430 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: via alle Grigne, 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/01/1995
- foglio 9 particella 1430 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 200, derivante da Tipo Mappale del 26/03/2004 prot LC0031200
Coerenze: in un sol corpo, da nord in senso orario: via Sorcà, via alle Grigne, mapp.li 1429, 1427

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gruppo delle Grigne.



ortofoto



vista da via alle Grigne

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

	media	
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile in scarse / mediocri condizioni di manutenzione, oggetto di ristrutturazione con accorpamento delle due unità immobiliari in unico alloggio (2004), diversa distribuzione, adeguamento impianti e serramenti. I locali sono ampi e luminosi. La copertura presenta evidenti ammaloramenti nelle gronde e probabili punti perimetrali con infiltrazioni. I locali seminterrati sono al rustico e la centrale termica (da revisionare) è alimentata a legna.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. gronda parzialmente ceduta con inizio del distacco della lattoneria	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni - cucina realizzato in ceramico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno doppio vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno / vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno / vetro , gli accessori presenti sono: blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> 1 anta battente realizzato in ferro con apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> unica rampa realizzate in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> travi / pilastri in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in legna i diffusori sono in termosifoni in acciaio. Boiler	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

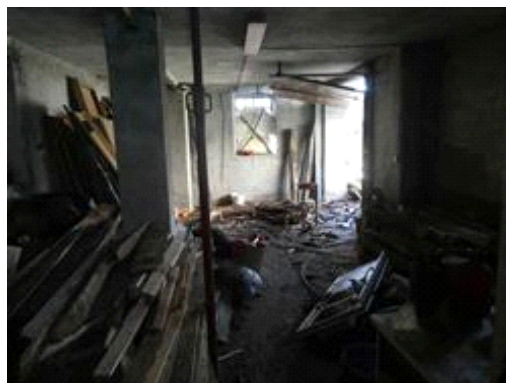
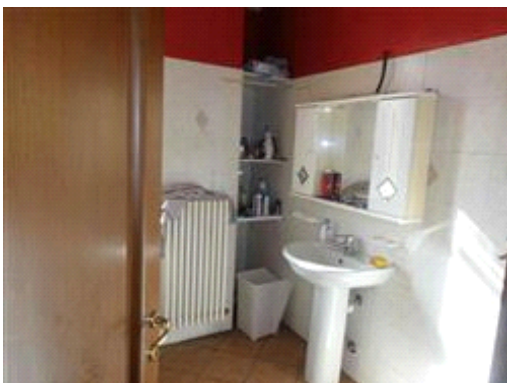
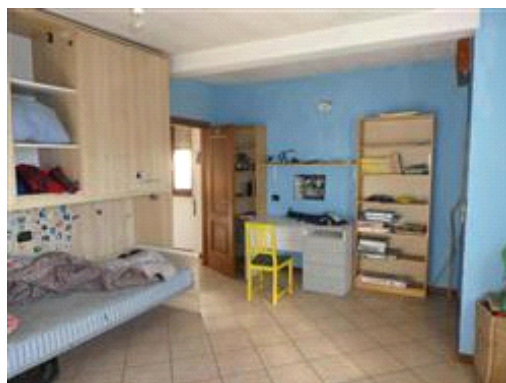
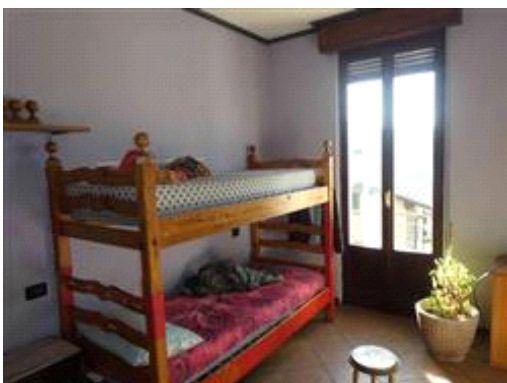
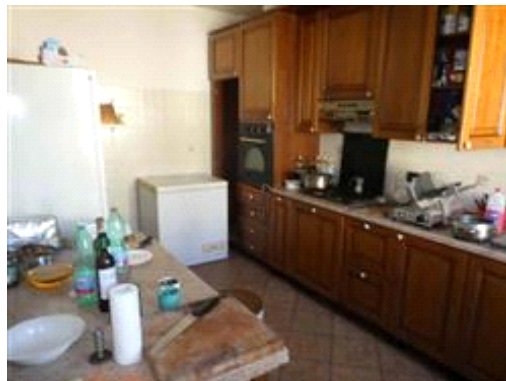
elettrico per acqua calda

gas: sottotetraccia con alimentazione a bombola portatile di GPL

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



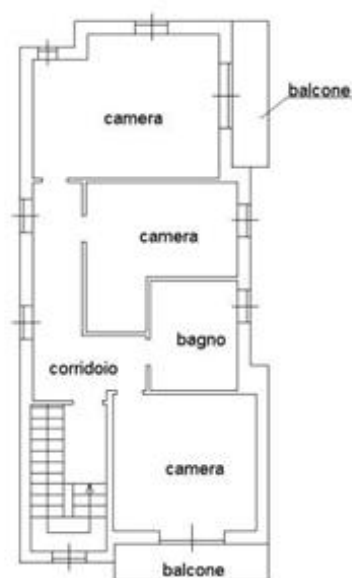
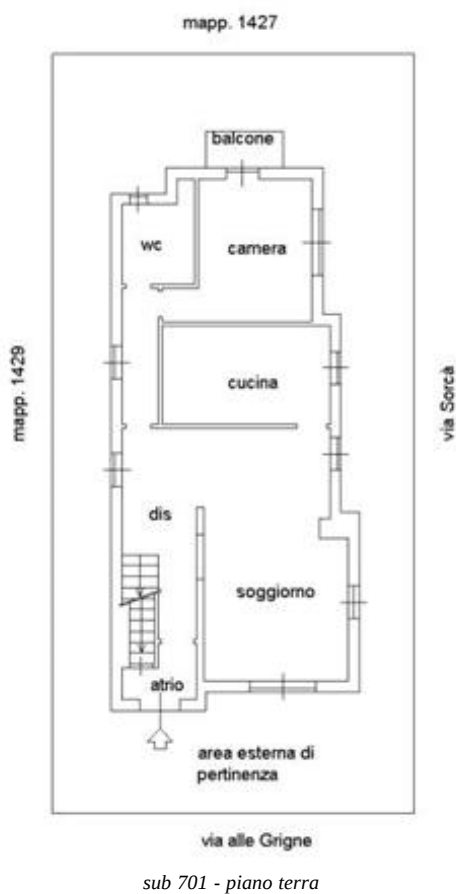
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

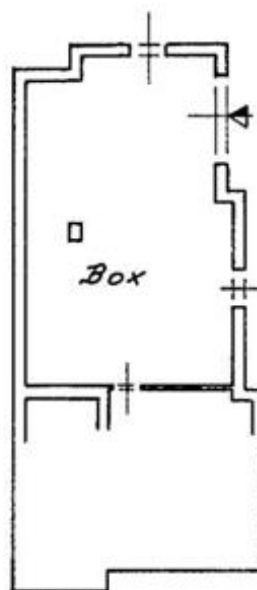
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT	91,40	x	100 %	=	91,40

appartamento P1	91,40	x	100 %	=	91,40
balcone PT	2,30	x	25 %	=	0,57
balconi P1	8,20	x	25 %	=	2,05
centrale termica PS1 (H280)	33,00	x	35 %	=	11,55
autorimessa / deposito (sub 6) PS1	58,40	x	50 %	=	29,20
area esterna di pertinenza (fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
area esterna di pertinenza (oltre i 25 mq)	42,30	x	5 %	=	2,12
Totale:	352,00				232,04





sub 701 - piano seminterrato



sub 6 (box) - piano seminterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare nel nucleo storico, terra-ciello, appartamento P1 ristrutturato oltre appartamento al P2 e locali accessori al PT

Indirizzo: via Agueglio

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 28

Prezzo: 90.000,00 pari a 505,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare con appartamento 70 mq x 4 piani, da ristrutturare

Indirizzo: via Monte Fiori

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 150.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2022

>30 anni = 500 / 700 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di seconda fascia = 775 / 869 €/mq

- Banca dati OMI 1-2022 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni di tipo economico = 780 / 930 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	232,04	x	500,00	=	116.020,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.020,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.020,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Esino Lario, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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	edificio residenziale con autorimessa	232,04	0,00	116.020,00	116.020,00
				116.020,00 €	116.020,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.020,00**

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: **€. 17.403,00**

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: **€. 98.617,00**

data 10/01/2023

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO