



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Massimiliano NESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2023

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 177/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE via Statale 46, della superficie commerciale di **97,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra (con vano ascensore ma senza l'impianto, mai installato) oltre corpo di autorimesse esterno al piano terra, edificato nel 1967, in fregio alla strada statale, con locali commerciali al piano terra.

L'appartamento si trova al piano quarto (esposto a sud) con accesso da vano scala comune ed è composto da ingresso / disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1249 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Statale, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 - costituzione in data 14/10/1968 - partita 1091
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. sub 10, scala comune, affaccio su enti comuni su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.106,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.640,44
Data della valutazione:	18/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Detenzione dal 26/06/2017 stabilita con comodato verbale registrato a Merate in data 26/06/2017, serie 3 n 739, codice n TNK17L00073900HH (riferita solo all'unità immobiliare mapp 1249 sub 9)

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 21/07/2008 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 5649/3088 di repertorio, iscritta il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13039/2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €255.000,00.

Importo capitale: €170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di ipoteca: Pizzeria Santa Lucia di Schettini Anna Maria e C sas

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 1701 di repertorio, trascritta il 22/12/2021 a Lecco ai nn. 20741/15172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Annotazioni:

- restrizione di beni: 13/12/2022 Tribunale di Lecco rep 177 presentata 30/06/2023 a Lecco nn 9933/1194 per beni C.F. Fg SAB/4 mapp 1289 sub 4

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**

Millesimi condominiali: **101,50**

Ulteriori avvertenze:

Sulla copertura del fabbricato è installata un'antenna per le telecomunicazioni che corrisponde una locazione al Condominio stesso. Tale canone compensa interamente le spese annuali di gestione del Condominio (che corrispondono a circa 1.000 €/anno).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di notaio Marco Ravasi ai nn. 1752/648 di repertorio, registrato il 03/07/2002 a Vimercate ai nn. 374 serie IV, trascritto il 01/07/2002 a Lecco ai nn. 9888/7074.

Il terreno su cui insiste lo stabile risulta livellario alla Cappellania Perego nella Chiesa Sussidiaria di S. Maria in Sabbioncello: venditore dichiara che da tempo immemorabile nessun canone o somma è stata pagata in conseguenza di detto livello.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi di legge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/1967 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 07/03/1967 a firma di notaio Carlo Mandelli ai nn. 7414/4404 di repertorio, trascritto il 22/03/1967 a Lecco ai nn. 1583/1385.

Acquista terreno sul quale viene edificato il fabbricato. Vincoli: livello a favore Cappellania Perego della Chiesa Sussidiaria di S. Maria in Sabbioncello

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1375**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 23/02/1967 con il n. 1401 di protocollo, rilasciata il 10/07/1967, agibilità del 14/03/1968.

Inizio Lavori 03/05/1967 - Fine Lavori 10/01/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi e variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di delibera Consiglio Comunale n 37 del 31/07/2018 - BURL n 42 del 17/10/2018 Serie Avvisi e Concorsi

L'immobile ricade in zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare e parte in zona ZS - Zone di salvaguardia.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di Attuazione Piano delle Regole

- zona R4 art 33: Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia

- zona ZS2 art 53: fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovra comunali (rispetto infrastrutture - strada)

Sulla copertura dell'edificio è presente un'antenna per le telecomunicazioni e nella tavola PR3 (zona di salvaguardia) il fabbricato ricade nella zona ZS10 - zona di tutela per impianti radiobase

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

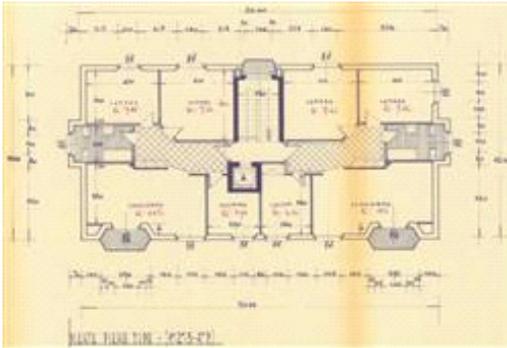
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria della pratica edilizia del 1967 è difforme dallo stato eseguito e dalle schede catastali (elaborate a ridosso dell'abitabilità rilasciata nel 1968) L'ingombro complessivo del fabbricato è assimilabile all'esistente ma risulta difforme per la dimensione/geometria del vano scale / ascensore, dei balconi (sia quelli privati che quello comune sul vano scala) e dell'intero corpo dei box. Malgrado tale difformità, con uscita dell'ufficiale sanitario e dell'incaricato dal comune, è stata rilasciata l'abitabilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dovrà essere concordato con il Condominio e il Comune la possibilità di effettuare una sanatoria generale della parti comuni e una per le distribuzioni interne. Si valutano solo le spese per una sanatoria della singola unità immobiliare tralasciando quelle generali che andranno discusse e valutate dal Condominio

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00



Licenza Edilizia n 1375-1967



PIANO QUARTO

scheda catastale (1968)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

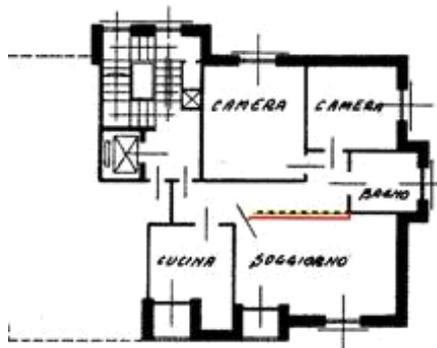
Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve diversa posizione divisorio locale soggiorno / corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione per migliore rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione: €450,00
- diritti catastali: €50,00



scheda sub 9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIA STATALE 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE via Statale 46, della superficie commerciale di **97,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra (con vano ascensore ma senza l'impianto, mai installato) oltre corpo di autorimesse esterno al piano terra, edificato nel 1967, in fregio alla strada statale, con locali commerciali al piano terra.

L'appartamento si trova al piano quarto (esposto a sud) con accesso da vano scala comune ed è composto da ingresso / disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1249 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Statale, piano: 4, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 - costituzione in data 14/10/1968 - partita 1091
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. sub 10, scala comune, affaccio su enti comuni su tre lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



vista dalla strada Statale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento (H=300) in discrete condizioni di manutenzione, con finiture e materiali tipici dell'epoca di costruzione salvo interventi di sostituzione di pavimenti, rivestimenti e sanitari. I locali sono ampi e luminosi. Sul balconcino della cucina è installata la caldaia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina ardesiata con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna (comune) con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno / cucina realizzato in ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. punti di muffa per condensa superficiale (tetto freddo)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio - vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in portoncino blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. per accesso al cortile sul retro e ai box	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> 4 falde costruita in laterocemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non fornita	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non fornita	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non fornita	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: NON PRESENTE SEPPUR INDICATO NELLE SCHEDE CATASTALI E NELLA PRATICA EDILIZIA

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



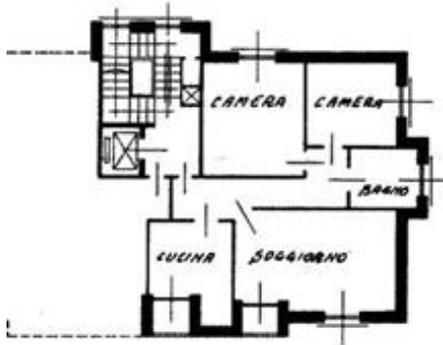
CONSISTENZA:

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

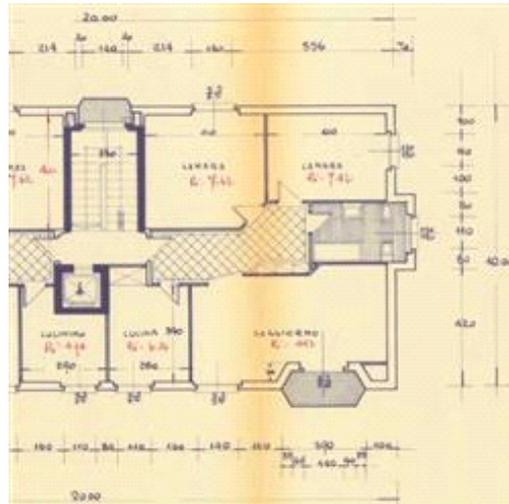
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P4	96,20	x	100 %	=	96,20
logge	3,60	x	30 %	=	1,08

Totale:	99,80	97,28
----------------	--------------	--------------



planimetria catastale - mapp 1249 sub 9



licenza edilizia 1375/1967 - piano tipo

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: 21/03/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 4 locali oltre servizi e balconi - P3 - oltre box singolo

Indirizzo: via Statale 46 (stesso fabbricato, sotto unità pignorata)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 90.000,00 pari a 873,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/03/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con servizi, balconi al P2 e in condomino in contesto immerso nel verde

Indirizzo: via Tofane 14

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 982,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/03/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con servizi, cucina abitabile, terrazzo con ascensore al P2 (affaccio su via Statale di fronte al fabbricato in oggetto)

Indirizzo: via Tofane 4

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.092,59 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/03/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al P1 due camere oltre cucina, bagno, disimpegni, balconi e box singolo

Indirizzo: via Statale, 46 (stesso edificio)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 89.000,00 pari a 864,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2021

> 30 anni = 600 / 900 €/mq

- Banca dati OMI 2-2021 - D2 / Periferica / ZONA NORD - SARTIRANA / CASSINA / CICOGNOLA / SABBIONCELLO

Abitazioni civili = 1.100 / 1.350 €/mq

Abitazioni di tipo economico = 900 / 1.100 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media = 1.134 / 1.467 €/mq

Abitazioni in stabili di 2° fascia = 896 / 954 €/mq

Box auto = 890 / 1.300 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,28	x	880,00	=	85.606,40
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.606,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.606,40**

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 Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, 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	appartamento	97,28	0,00	85.606,40	85.606,40
				85.606,40 €	85.606,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.106,40**

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: **€ 12.465,96**

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: **€ 70.640,44**

data 18/08/2023

il tecnico incaricato
Barbara Dell'oro