TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Massimiliano NESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A
telefono: 0399921485
email: info@studiogiannettipozzi.it
PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVATE Via Bellingera 26, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è denominato Condominio LE RONDINI con accesso da Via Bellingera n. 26 e dista circa 1 km dal centro del Comune di Civate.

L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e ripostiglio, con BAGNO ESTERNO posto al di là del corridoio comune.

L' UNITA' IMMOBILIARE NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (compresa la realizzazione di un bagno interno all' appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,55 m.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLINGERA n. 26, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/12/1991 in atti dal 11/06/1999 L.449/97 FRAZ.-AMPLI.-SOPRAELEV.-DIV.DISTRIB. SPA.INT. (n. 33.1/1991)
  Superficie Catastale: Totale: 57 mq - Totale escluse aree scoperte: 57 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**54,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.110,00**
Data della valutazione:	**21/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Sopralluogo in data 15.03.2023.

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**, stipulata il 12/03/2003 a firma di Notaio CIMEI FABRIZIO ai nn. 11201 di repertorio, iscritta il 24/03/2003 a Lecco ai nn. 4812/823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: Euro 150.000,00.
Importo capitale: Euro 75.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 125 del 27/01/2023 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, stipulata il 12/03/2003 a firma di Notaio CIMEI FABRIZIO ai nn. 11201 di repertorio, iscritta il 27/01/2023 a Lecco ai nn. 1162/125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE).
Importo ipoteca: Euro 150.000,00.
Importo capitale: Euro 75.000,00.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 823 del 2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2022 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2711 di repertorio, trascritta il 29/12/2022 a Lecco ai nn. 21400/15489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 400,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.021,51**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali: 73,89 millesimi per spese patrimoniali e spese generali e 65,88 millesimi per spese scala.

Le spese condominiali e i millesimi condominiali sono stati forniti dall' Amministratore del Condominio.

Si precisa che i confini dell' unita` immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull’atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/03/2003), con atto stipulato il 12/03/2003 a firma di Notaio CIMEI FABRIZIO ai nn. 11200 di repertorio, trascritto il 24/03/2003 a Lecco ai nn. 4811/3303.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** i vende e trasferisce a *** DATO OSCURATO *** , che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà sulla seguente porzione immobiliare sita in Comune di Civate, con accesso dalla Via Bellingera n. 26, e precisamente: - appartamento posto al piano primo, composto da cucina e camera, con bagno posto al di là del corridoio comune, distinto come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Civate (LC), al foglio 7: - particella 369, sub.13, Via Bellingera n.26, P 1, Cat.A/4, Cl.2, vani 2,5, Rendita Euro 118,79; Coerenze dell'appartamento: su due lati Via Bellingera, sul terzo lato vano scala e corridoio comune sul quarto lato unita immobiliare contraddistinta col mappale 369/12; Coerenze del bagno: su tre lati unita immobiliare contraddistinta con il mappale 369/14 e su quarto lato corridoio comune. La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e dichiara inoltre che successivamente nell'immobile in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere, anche interne, occorrenti di licenza edilizia, concessioni o autorizzazioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili (dal 01/10/2002 fino al 12/03/2003), con atto stipulato il 01/10/2002 a firma di Giudice Delegato del Tribunale di Lecco ai nn. 846 di repertorio, trascritto il 11/10/2002 a Lecco ai nn. 15493/11297

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Civate non risultano pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario e/o ai proprietari precedenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato – Ambito Residenziale Compatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT del Comune di CIVATE - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - Art. 33 Ambiti residenziali - Generalita`: Comprendono le parti del territorio esistenti o in via di completamento adibite all'abitare e alle funzioni con esso compatibili - Art. 34 – Ambito residenziale compatto: Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalla legge.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

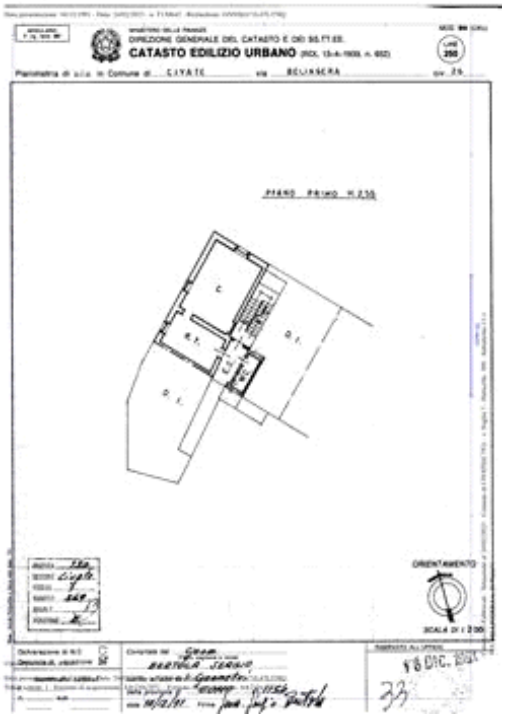
Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 15.03.2023) diversa distribuzione interna (realizzazione disimpegno e ripostiglio)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato): €.1.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €.1.000,00

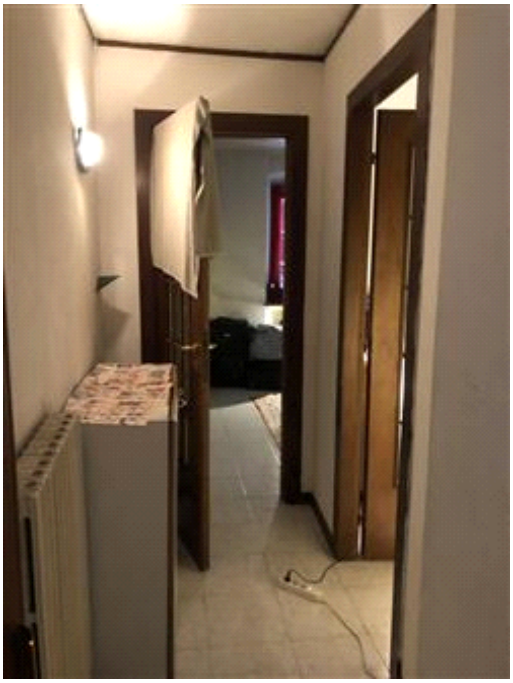
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 15.03.2023) diversa distribuzione interna (realizzazione disimpegno e ripostiglio)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €.800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.100,00



SCHEDA CATASTALE: Foglio 7, Particella 369 Subalterno 13 (A/4)



Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVATE VIA BELLINGERA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVATE Via Bellingera 26, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è denominato Condominio LE RONDINI con accesso da Via Bellingera n. 26 e dista circa 1 km dal centro del Comune di Civate.

L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e ripostiglio, con BAGNO ESTERNO posto al di là del corridoio comune.

L' UNITA' IMMOBILIARE NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (compresa la realizzazione di un bagno interno all' appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,55 m.Identificazione catastale:

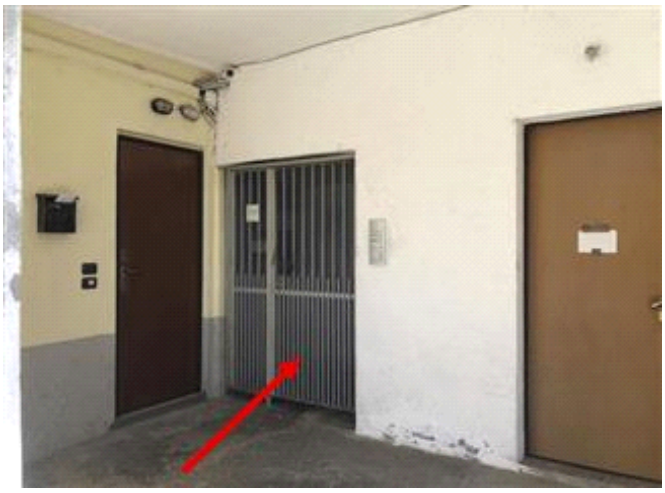
- foglio 7 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLINGERA n. 26, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 16/12/1991 in atti dal 11/06/1999 L.449/97 FRAZ.-AMPLI.-SOPRAELEV.-DIV.DISTRIB. SPA.INT. (n. 33.1/1991)
  Superficie Catastale: Totale: 57 mq - Totale escluse aree scoperte: 57 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

Edificio in via Bellingera con ingresso dal num. civico 26

Prospetto nord-ovest - Appartamento piano primo (sub. 13)

Prospetto nord-est - Appartamento piano primo (sub. 13)

Prospetto sud-ovest (ingresso)



Prospetto sud-ovest (ingresso)

Appartamento e bagno esterno (sub. 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area produttiva (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.

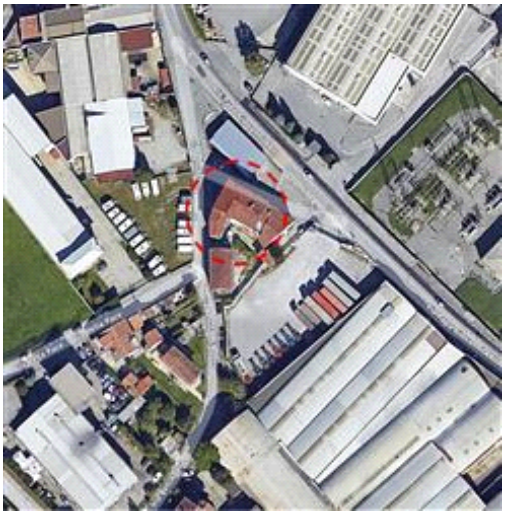
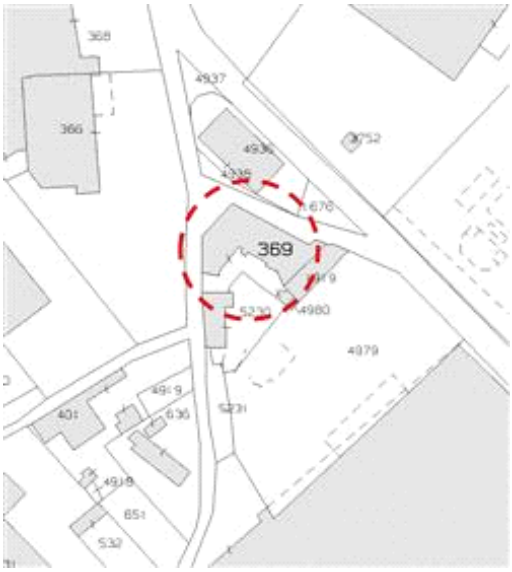
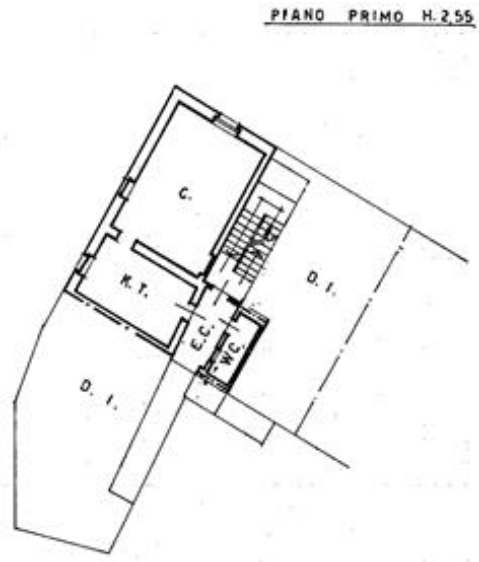


Immagine satellitare dell'immobile sito a CIVATE (Lecco) in via Bellingera n. 26

Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di CIVATE (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato – Ambito Residenziale Compatto



ESTRATTO MAPPA: Comune di CIVATE Foglio 9, Particella 369



SCHEDA CATASTALE: Foglio 7, Particella 369 Subalterno 13 (A/4)

SERVIZI

municipio	al di sotto della media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
supermercato	ottimo
ospedale	nella media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 700 m (SS36 Milano-Lecco)	ottimo
ferrovia distante 1,5 km Civate e 5,5 km Lecco	nella media
autobus distante 150 m	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è denominato Condominio LE RONDINI con accesso da Via Bellingera n. 26 e dista circa 1 km dal centro del Comune di Civate.

L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e ripostiglio, con BAGNO ESTERNO posto al di là del corridoio comune.

L' UNITA' IMMOBILIARE NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (compresa la realizzazione di un bagno interno all' appartamento).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente con vetro singolo realizzati in legno	scarso
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	scarso
infissi interni: a battente in legno e vetro e pieghevoli	scarso
pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	scarso
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle	scarso
plafoni: realizzati in intonaco	scarso
rivestimento interno: posto in bagno (esterno) realizzato in piastrelle	scarso
portone di ingresso:	scarso

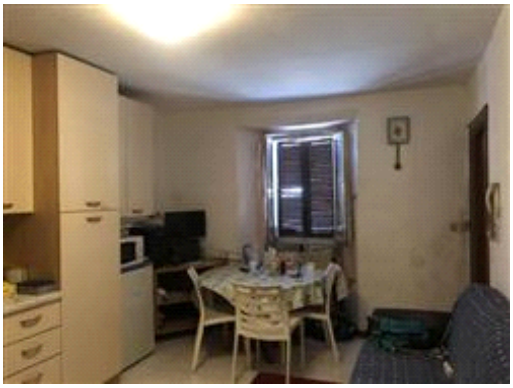
Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: DA VERIFICARE

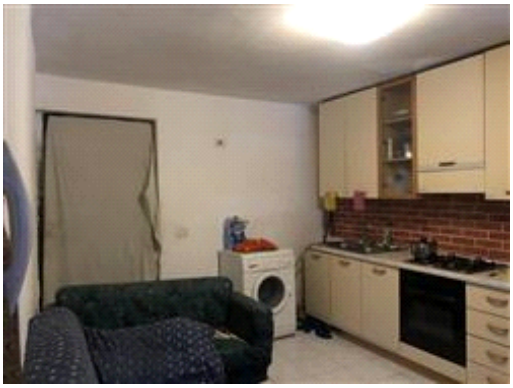
idrico: sottotraccia conformità: DA VERIFICARE

citofonico:

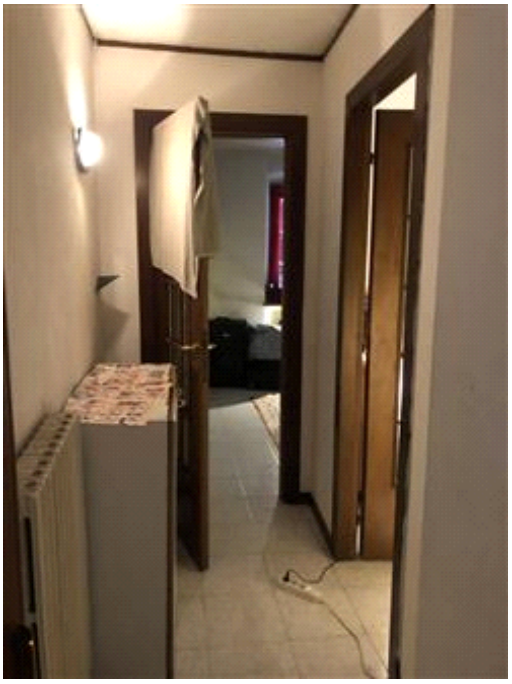
termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: DA VERIFICARE. La caldaia autonoma è localizzata nell' angolo cottura come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata



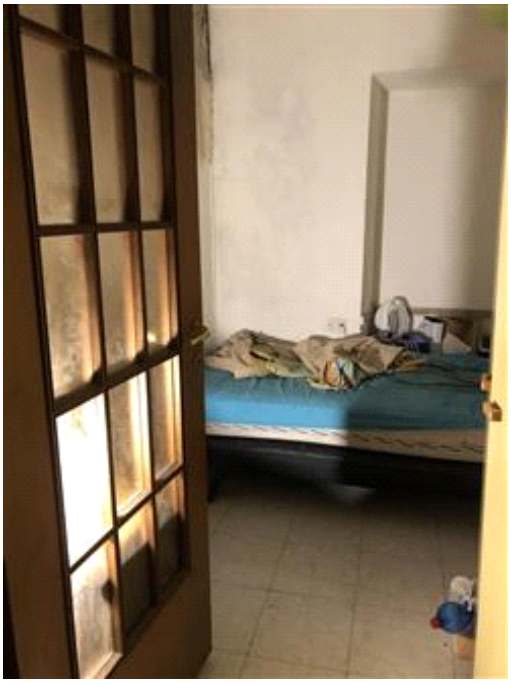
Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)



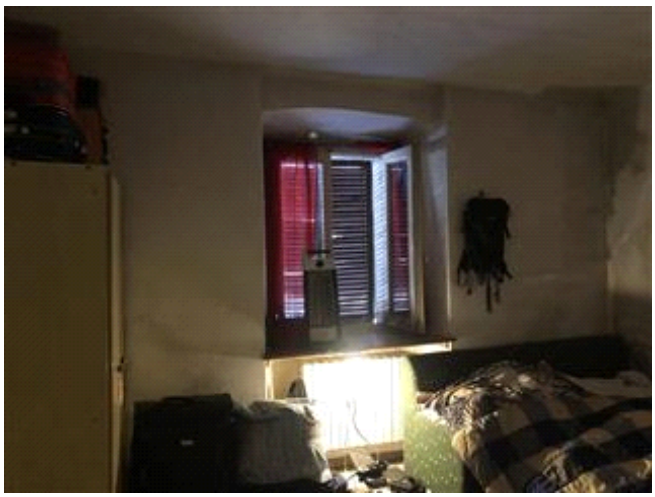
Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)



Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)



Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)



Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)

Appartamento al piano primo con bagno esterno (sub. 13)

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 piano primo (soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e ripostiglio)	50,00	x	100 %	=	50,00
Bagno esterno posto al di la` del corridoio comune	5,00	x	80 %	=	4,00
Totale:	**55,00**				**54,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Civate, agenzie: Civate, osservatori del mercato immobiliare Civate, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

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	54,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	**40.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.600,00**

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: **€. 5.490,00**

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: **€. 31.110,00**

data 21/04/2023

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI