



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

BRAMBILLA CLAUDIO

CF:BRMCLD60A29G009H

con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22

telefono: 0341578751

email: claudiobrambilla@alice.it

PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Bongiaga 40, frazione Bongiaga, della superficie commerciale di **57,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in bilocale al piano terreno composto da cucina, disimpegno, camera e bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Bongiaga , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ruotando da nord in senso orario con riferimento al titolo di provenienza, ragioni al mappale 348/1, porzione di fabbricato ed area scoperta relativamente ai mappali 349 e 348 del Catasto Terreni. Salvi i più precisi confini come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.775,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.797,50
Data della valutazione:	26/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da famigliari con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura esecutiva in quanto non registrato.

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 05/08/2005 a firma di dott. Mangili Giuseppe notaio in Cisano Bergamasco con sede in Calolziocorte ai nn. 60630/17989 di repertorio, registrata il 09/08/2005 a Lecco ai nn. 7298 serie 1T, iscritta il 11/08/2005 a Lecco ai nn. 15339 / 3153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/06/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep .2252 di repertorio, trascritta il 21/07/2010 a Lecco ai nn. 11210/7216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 03/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. rep .171 di repertorio, trascritta il 27/02/2023 a Lecco ai nn. 2769/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare- 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005), con atto stipulato il 05/08/2005 a firma di dott Giuseppe Mangili notaio in Cisano Bergamasco ai nn. 60629/17988 di repertorio, registrato il 09/08/2005 a Lecco ai nn. 7297 serie 1T, trascritto il 11/08/2005 a Lecco ai nn. 15338/9421.

L'unità immobiliare in contratto partecipa, nella misura proporzionale, alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni, quali risultano ai sensi degli artt. 1117 seguenti Cod. Civ., dai titoli di



provenienza e dalla destinazione in fatto, tra questi ricompresa l'area scoperta al mappale 348 del Catasto Terreni, prospiciente il fabbricato sui lati sud ed ovest e costituente ente comune per le sole unità immobiliari al piano terra, da intendersi in godimento esclusivo alle stesse per la parte antistante le medesime, precisandosi che sono invece esclusi dalle parti comuni i due ripostigli situati nel vano sottoscala della rampa della scala esterna comune antistante il lato sud del fabbricato. Accesso e scarico si hanno, pedonalmente, sia dal sentiero corrente lungo il lato est del fabbricato, in prosecuzione della scalinata di accesso alla "trattoria" e di ulteriore scala esterna in muratura, proseguendo su corridoio esterno, in battuto di cemento, antistante il lato sud del fabbricato in questione, per poi scendere dalla susseguente scala comune alla quota della corte antistante l'unità immobiliare; sia dalla rampa insistente sulla parte terminale dell'area già occupata dall'ambito comune al mappale 347 di c.t., in lato ovest rispetto al fabbricato, a sua volta collegatesi alla via Bongiaga, da cui si ha anche l'accesso per autoveicoli, e come meglio qui praticato, in fatto e in diritto. Con la proprietà della porzione immobiliare in oggetto è compreso il godimento esclusivo e perpetuo del relativo ricovero per utensili domestici, facente parte del blocco in muratura con copertura in coppi, costituito da quattro vani, costruito, a livello della corte antistante le porzioni di piano terra, in aderenza al muro di sostegno che collega il lato est del fabbricato in questione col corridoio di accesso all'unità immobiliare sita in primo piano; ricovero trasmissibile esclusivamente con la porzione immobiliare in contratto, di cui si considera pertinenza. e come meglio individuato in fatto. L'accesso con autoveicoli, praticabile come sopra indicato, è consentito al solo fine di carico e scarico, con espressa esclusione di sosta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2001 fino al 05/08/2005), con atto stipulato il 03/08/2001 a firma di notaio Panzeri Franco ai nn. 131059 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a Lecco ai nn. 11652 / 8441

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 265, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio, rilasciata il 03/05/1978 con il n. 265 di protocollo, agibilità del 30/08/1979

Concessione edilizia N. 265 **VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione fabbricato, rilasciata il 17/04/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'apertura della zona pranzo con dimensioni 1,50x1,50 nella pratica edilizia è rappresentata 0,90x1,50. La lunghezza del locale soggiorno / pranzo risulta difforme. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, prestazioni tecniche e oblazione: €3.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per difformità apertura, prestazioni tecniche e diritti catastali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a variazione scheda catastale per difformità dell' apertura zona pranzo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA BONGIAGA 40, FRAZIONE BONGIAGA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Bongiaga 40, frazione Bongiaga, della superficie commerciale di **57,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in bilocale al piano terreno composto da cucina, disimpegno, camera e bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Bongiaga , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ruotando da nord in senso orario con riferimento al titolo di provenienza, ragioni al mappale 348/1, porzione di fabbricato ed area scoperta relativamente ai mappali 349 e 348 del Catasto Terreni. Salvi i più precisi confini come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione al piano terreno composta da ampio tinello con angolo cucina, una camera e un bagno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beola opus incertum	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in locali realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : stufa conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CUCINA	36,80	x	100 %	=	36,80
w.c.	4,00	x	100 %	=	4,00
CAMERA / DIS.	16,90	x	100 %	=	16,90
Totale:	57,70				57,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,70	x	750,00	=	43.275,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.275,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.275,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poichè documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 750,00 e 900,00 €/mq.

Adottando il valore minimo in considerazione delle caratteristiche costruttive e impiantistiche del bene esaminato si ottiene:

VALORE UNITARIO AL MQ.: = €. 750,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare LISTINO PREZZI IMMOBILIARI Città di Lecco e Provincia

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,70	0,00	43.275,00	43.275,00
				43.275,00 €	43.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.775,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 3.977,50**

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:	€. 35.797,50

data 26/05/2023

il tecnico incaricato
BRAMBILLA CLAUDIO

