



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. Ilaria GUGLIELMANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch 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 77/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO via padre Domenico Mazzucconi 4, frazione Rancio, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio denominato "Gerenzona" di quattro piani fuori terra oltre a un piano solaio, sito in frazione Rancio di Lecco. Il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'accesso alla scala comune avviene da cortile comune sul retro rispetto alla via Mazzucconi.

L'appartamento si trova al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli e bagno, oltre porzione di solaio al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Padre Domenico Mazzucconi 4 , piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/05/2017 prot LC0028214 per diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: altra u.i. proprietà di terzi, vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi, affaccio su via Mazzucconi - solaio: passaggio comune su due lati, altra u.i. proprietà di terzi, via Mazzucconi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.515,00
Data della valutazione:	20/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 20 anni, stipulato il 07/07/2021, con scadenza il 07/07/2041, registrato il 19/07/2021 a Lecco ai nn. 12060 serie 1T, trascritto il 20/07/2021 a Lecco ai nn. 12263/8956 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000 Euro/anno

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 26/07/2017 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 292051/28227 di repertorio, iscritta il 01/08/2017 a Lecco ai nn. 10679/1634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €246.000,00.

Importo capitale: €123.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1271 di repertorio, trascritta il 05/07/2022 a Lecco ai nn. 11155/7935, 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: **€ 250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.650,00**

Millesimi condominiali: **82,83/1000**

Ulteriori avvertenze:

Nelle spese di gestione non sono presenti i consumi di acqua in quanto l'Ente gestore ha chiuso la fornitura per insoluto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2017), con atto stipulato il 26/07/2017 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 292050/28226 di repertorio, trascritto il 01/08/2017 a Lecco ai nn. 10678/7637

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1999 fino al 07/10/2003), con atto stipulato il 14/04/1999 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 134992/33925 di repertorio, trascritto il 16/04/1999 a Lecco ai nn. 4386/3113

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/2003 fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 07/10/2003 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 11767 di repertorio, trascritto il 15/10/2003 a Lecco ai nn. 15913/10495

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/2004 fino al 21/02/2014), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 6273/4177 di repertorio, trascritto il 22/04/2004 a Lecco ai nn. 6273/4177

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/04/2014 fino al 26/07/2017), con atto stipulato il 21/02/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5011 di repertorio, trascritto il 11/03/2014 a Lecco ai nn. 2588/2013

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

Si riportano le pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza non avendo ricevuto in tempo utile dal Comune di Lecco le pratiche in oggetto. Si riscontra comunque che tali pratiche risultano in elenco nel registro generale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 323**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 22/05/2002 con il n. 19544/02 di protocollo, rilasciata il 06/06/2002

Denuncia Inizio Attività **N. 688**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di scrostamento e rifacimento intonaco, presentata il 07/09/2001 con il n. 30246/01 di protocollo, rilasciata il 27/09/2001

Comunicazione Inizio Attività in Sanatoria **N. 363**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di interventi di Edilizia Libera in sanatoria, presentata il 28/04/2017 con il n. 34500 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 43 del 30/06/2014 - BURL n 10 del 04/03/2015 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Tessuti storici nei nuclei di antica formazione: A5 con destinazione a prevalenza residenziale.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 3 NTAPR - Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale.

Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/0505 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non sono state visionate le pratiche edilizie del Comune di Lecco in quanto, alla data odierna, non sono ancora ricevute dall'Ente. Si precisa comunque che c'è agli atti del Registro delle pratiche una CILA in sanatoria del 2017, coerente con la variazione della scheda catastale (che risulta conforme con lo stato dei luoghi). Si ritiene, pertanto, che la situazione edilizia sanata sia conforme allo stato dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI 4, FRAZIONE RANCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO via padre Domenico Mazzucconi 4, frazione Rancio, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio denominato "Gerenzona" di quattro piani fuori terra oltre a un piano solaio, sito in frazione Rancio di Lecco. Il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'accesso alla scala comune avviene da cortile comune sul retro rispetto alla via Mazzucconi.

L'appartamento si trova al piano secondo ed è composto da cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli e bagno, oltre porzione di solaio al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Padre Domenico Mazzucconi 4 , piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 07/05/2017 prot LC0028214 per diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: altra u.i. proprietà di terzi, vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi, affaccio su via Mazzucconi - solaio: passaggio comune su due lati, altra u.i. proprietà di terzi, via Mazzucconi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento (H325) si presenta in mediocri condizione di manutenzione, con finiture coeve con l'epoca di costruzione salvo il bagno, comunque angusto, realizzato nel 2017. I quattro locali risultano comunicanti direttamente tra loro, senza uno spazio di disimpegno. Alla data del sopralluogo risulta privo di acqua corrente per il mancato pagamento della fornitura.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres / legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: comune con rivestimento in pietra

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina / bagnetto realizzato in ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetro doppio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persian realizzate in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: blindata

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pietra mista

nella media

solai: laterocemento

al di sotto della media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas al di sotto della media

metano i diffusori sono in radiatori in ghisa

gas: sottotraccia con alimentazione a metano al di sotto della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media



CLASSE ENERGETICA:



[142.10 KWh/m²/anno]

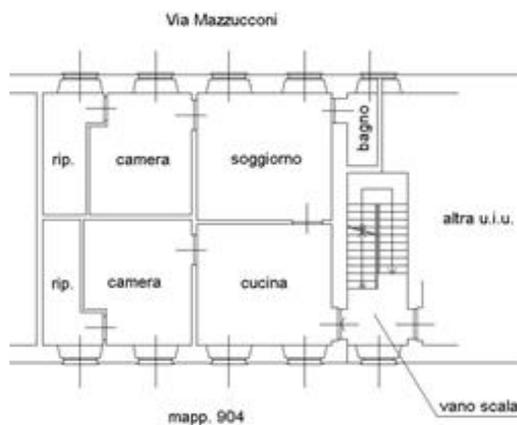
Certificazione APE N. 97042-001410/13 registrata in data 20/12/2013

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 P2	98,40	x	100 %	=	98,40
solaio P4	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	112,40				101,20



Piano Secondo
h= m. 3,25

piano secondo



Piano Quarto (Sottotetto)

piano quarto

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: 07/02/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale con cucina abitabile separata, da ristrutturare

Indirizzo: via Pietro Micca, 6

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 728,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale con cucina separata, veranda, ampio terrazzo, cantina e deposito - ristrutturare

Indirizzo: via dei Partigiani, 82

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 80.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 19/02/2023
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Ingresso, soggiorno con zona cottura, ampia camera, studio/ ripostiglio e bagno PT ristrutturato 2008
 Indirizzo: via dei Partigiani 82
 Superfici principali e secondarie: 84
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 773,81 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 06/12/2022
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Descrizione: appartamento P3 nello stesso immobile e con la stessa dimensione - manutenzione nel 2013
 Indirizzo: via Mazzucconi, 4
 Superfici principali e secondarie: 98
 Superfici accessorie: 3
 Prezzo: 70.000,00 pari a 693,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2022
 > 30 anni = 500 / 1.000 €/mq
 - Borsino immobiliare
 Abitazioni in stabili di seconda fascia = 1.128 / 1.281 €/mq
 - Banca dati OMI 1-2022 - D1/Periferica/RANCIO
 Abitazioni di tipo economico = 900 / 1.150 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,20	x	750,00	=	75.900,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 75.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.900,00

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 Lecco, 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	appartamento	101,20	0,00	75.900,00	75.900,00
				75.900,00 €	75.900,00 €

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: **€ 75.900,00**

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: **€ 11.385,00**

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: **€ 64.515,00**

data 20/02/2023

il tecnico incaricato
Arch Barbara DELL'ORO