



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO TELE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
avv. Giovanna Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito industriale** a LECCO Via Caduti Lecchesi a Fossoli 7, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito / magazzino sito al piano quarto nel complesso denominato "Condominio Tele". L'immobile è sviluppato complessivamente su cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da ampio vano ad uso deposito / magazzino con n. 2 WC e relativi antibagno. Sono presenti montacarichi e vano scala.

L'unità è accessibile dagli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1510 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/2, classe 3, consistenza 477 mq, rendita 1.034,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ASPROMONTE n. 49, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n. 250.901/1986)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: sottostanti copertura del capannone di proprietà Brambilla Carlo (o aventi causa), la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, parti comuni, ascensore e scale, porzione immobiliare di proprietà Brambilla Luigi (o aventi causa), cortile al mappale 1627 su due lati.

Si segnala che l'indirizzo riportato nella visura catastale è errato.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	515,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.874,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.043,20
Data della valutazione:	04/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e si è eseguito accesso forzoso.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2022 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2334 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a LECCO ai nn. 17135/12322, 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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.300,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.042,10
Millesimi condominiali:	millesimi scale
Ulteriori avvertenze:	187,53

Unità sita nel fabbricato denominato "Condominio Tele"; l'unità partecipa alle spese condominiali in ragione dei millesimi scale dalla quale vi si accede.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per gli ulteriori passaggi relativi alla storia immobiliare si rimanda alla relazione notarile redatta dal notaio dott. Fabrizio Cimei.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2000), con atto stipulato il 24/03/2000 a firma di Fabrizio Cimei ai nn. 5664/416 di repertorio, trascritto il 07/04/2000 a Lecco ai nn. 4607/2938

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/12/1998), con atto stipulato il 28/12/1998 a firma di Miserocchi Luigi Augusto ai nn. 67581 di

repertorio, trascritto il 14/01/1999 a Lecco ai nn. 535/413

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala Convenzione per l'edificazione originaria con atto del Notaio dott. Pietro Gaetani in data 24/02/1967 rep. 33418/45951, registrato a Lecco in data 01/03/1967 al n. 508 vol. 194.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **37736/67**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruire un gruppo di edifici uso magazzini, autorimesse, uffici e abitazione del custode, rilasciata il 01/02/1968 con il n. 37736/67/GPC di protocollo, agibilità del 28/12/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 20/12/2021, l'immobile ricade in zona Servizi esistenti a valenza comunale - P2 Zona territoriale produttiva e artigianale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle tavole allegate alla pratica edilizia non sono riportate alcune partizioni interne e il vano scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. Si stima la sanzione in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state edificate delle ripartizioni in cartongesso per la creazione di piccoli ambienti; le lastre in cartongesso si trovano in pessimo stato e sono, per la maggior parte, già state abbattute.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: visto lo stato delle ripartizioni interne e vista la destinazione dell'immobile, si ritiene maggiormente conveniente la rimozione e lo smaltimento dei tavolati in cartongesso. Dovranno essere rimosse le lastre in cartongesso, la struttura in metallo e le risultanze caricate e conferite in appositi centri di smaltimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento dei tavolati interni in cartongesso: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA CADUTI LECCHESI A FOSSOLI 7

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a LECCO Via Caduti Lecchesi a Fossoli 7, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito / magazzino sito al piano quarto nel complesso denominato "Condominio Tele". L'immobile è sviluppato complessivamente su cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da ampio vano ad uso deposito / magazzino con n. 2 WC e relativi antibagno. Sono presenti montacarichi e vano scala.

L'unità è accessibile dagli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1510 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/2, classe 3, consistenza 477 mq, rendita 1.034,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ASPROMONTE n. 49, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n. 250.901/1986)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: sottostanti copertura del capannone di proprietà Brambilla Carlo (o aventi causa), la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, parti comuni, ascensore e scale, porzione immobiliare di proprietà Brambilla Luigi (o aventi causa), cortile al mappale 1627 su due lati.

Si segnala che l'indirizzo riportato nella visura catastale è errato.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono centro Lecco). 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: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 26 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala il pessimo stato di manutenzione dell'immobile dovuto all'incuria negli anni. In particolare, quali esempio descrittivi e non esaustivi, i serramenti che sono in parte rotti ed ammalorati, i controsoffitti ammalorati e cadenti, la presenza di fenomeni di sfondellamento del solaio, la vetustà degli impianti e la presenza di alcuni resti di locali adibiti a bagno / cucina.

Essendo alcuni serramenti rotti e danneggiati, nell'immobile si possono introdurre piccioni e volatili in genere, oltre alla formazione di alcuni ristagni d'acqua piovana.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> Impianto di riscaldamento assente al momento del sopralluogo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>montacarichi:</i> conformità: da collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubature in parte sottotraccia ed in parte esterne conformità: da adeguare alla vigente normativa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> in parte sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V-380V conformità: da adeguare alla vigente normativa. Si rilevano	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cavi e collegamenti di fortuna.

ascensore: condominiale conformità: da collaudare

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro. Porta di ingresso dal vano scala comune in ferro; la stessa dovrà essere riparata / sostituita a seguito di accesso forzoso.

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in cemento

scarso 

infissi esterni: in parte a battente ed in parte fissi realizzati in ferro. Serramenti in ferro con vetro singolo.

molto scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	515,00	x	100 %	=	515,00
Totale:	515,00				515,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: laboratori / capannoni industriali / depositi

Indirizzo: Lecco - Semicentrale / BELLEDO - CALEOTTO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Lecco - Belleddo - Via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 541
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 256,93 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 132.050,00 pari a 244,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/05/2023
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Magazzino - Deposito
 Indirizzo: Lecco - Castello
 Superfici principali e secondarie: 520
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 384,62 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 190.000,00 pari a 365,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
 Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: capannoni e depositi industriali
 Indirizzo: Lecco > 30 anni
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	132.050,00	190.000,00
Consistenza	515,00	541,00	520,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	256,93	384,62
stato di manutenzione	4,00	2,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	244,09	244,09
stato di manutenzione	10 %	13.205,00	19.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	132.050,00	190.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-6.346,21	-1.220,43
stato di manutenzione	26.410,00	-38.000,00
Prezzo corretto	152.113,79	150.779,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **151.446,68**

Divergenza: 0,88% < **10%**

La divergenza è molto limitata e i comparativi sono simili all'oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 515,00 x 294,07 = **151.446,68**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ulteriore decurtazione per vizi e danni (serramenti, sfondellamento soffitto, ecc...)	-7.572,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.874,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.874,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2023 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	deposito industriale	515,00	0,00	143.874,35	143.874,35
				143.874,35 €	143.874,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.874,35**

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: **€ 20.831,15**

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: **€ 118.043,20**

data 04/07/2023

il tecnico incaricato
Claudio Paglia