



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC COOP PER AZIONI

DEBITORE:

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. MIRIAM BRUSADELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10
telefono: 0399908629
fax: 0398961614
email: albanilorenzo68@gmail.com
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PRIMALUNA VIA UMBERTO PRIMO SNC, frazione CORTABBIO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI UNA PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA COMPOSTA DI DUE LOCALI OLTRE UNA CANTINA UN W.C. E DI DUE AREE ESTERNE ADIBITE A SPAZIO DI MANOVRA E PORTICO. A QUESTE ULTIME SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di VARIABILE. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1095 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I SNC, piano: T, intestato a Sig.ra _____ nata a _____ il _____ cod fisc _____, derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL 01.10.2010 Coerenze: PARTICELLE 2208, 1518, STRADA COMUNALE E MAPPALE 1095 SUB 703 OLTRE ALL'ENTE COMUNE AI SUB 706 E 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.884,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.884,00
Data della valutazione:	13/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13278/2102, a favore di Banca popolare d sondrio, contro

rispettivamente nati a _____ il _____ cod fisc _____
e nato a _____ cod fisc _____, derivante da

Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 187755,26.

La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13277/2101, a favore di Banca popolare d sondrio, contro

rispettivamente nati a _____ il _____ cod fisc _____
e nato a _____ cod fisc _____, derivante da

Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 61726,63.

La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2017 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 963/13417 di repertorio, iscritta il 26/10/2017 a Lecco ai nn. 12224/1960, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro

rispettivamente nati a _____ cod fisc _____
e nato a _____ il 3 _____ cod fisc _____
derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate - garanzia del debito.

Importo ipoteca: 88488,24.

Importo capitale: 44244,12.

La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 482/2018 di repertorio, trascritta il 15/03/2018 a Lecco ai nn. 3429/2517, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro

rispettivamente nati a _____ cod fisc _____
e nato a _____, derivante da

Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

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:

_____ nata a _____ cod fisc _____ per la
 quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI LEGITTIMA DI _____ (dal
 17/09/2003), con atto stipulato il 17/09/2003 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE, trascritto il
 15/04/2004 a Lecco ai nn. 5901/3932, in forza di SUCCESSIONE DI LEGITTIMA DI _____

Il titolo è riferito solamente a mapp 1095 DI CATASTO TERRENI

_____ nata a _____ cod fisc _____ per la
 quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI LECCO (dal 01/10/2010), con
 atto stipulato il 01/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 4470 di repertorio, trascritto il
 06/02/2012 a Lecco ai nn. 1847/1436, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI LECCO.
 Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704; oltre al sub 706 e 703 anch'essi immobili
 della presente esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Immobile ante 1967.

Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPPALE 1095 SUB 704.

DALL'ACCESSO AGLI ATTI NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE INTESATE E
 DEPOSITATE AGLI ESECUTATI ED O AVENTI TITOLO (VEDI MAIL DEL COMUNE DI
 PRIMALUINA - ALLEGATO 5 LOTTO 2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 17 DEL 27.04.2009 - REVISIONE N.
 52 DEL 05.10.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO 1 - A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Il
 titolo è riferito solamente al FG-5-MAPP-1095-SUB-704

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704.

Non sono state reperite presso gli uffici amministrativi alcun titolo edilizio. L'immobile comunque è
 risalente al periodo antecedente il 1967



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione:
 Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 704

BENI IN PRIMALUNA VIA UMBERTO PRIMO SNC, FRAZIONE CORTABBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMALUNA VIA UMBERTO PRIMO SNC, frazione CORTABBIO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
 TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI UNA PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA COMPOSTA DI DUE LOCALI OLTRE UNA CANTINA UN W.C. E DI DUE AREE ESTERNE ADIBITE A SPAZIO DI MANOVRA E PORTICO. A QUESTE ULTIME SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di **VARIABLE**. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1095 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185.92 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I SNC, piano: T, intestato a Sig.ra _____ nata a _____ od fisc _____, derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL 01.10.2010
- Coerenze: PARTICELLE 2208, 1518, STRADA COMUNALE E MAPPALE 1095 SUB 703 OLTRE ALL'ENTE COMUNE AI SUB 706 E 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

SERVIZI

asilo nido	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI UNA PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA COMPOSTA DI DUE LOCALI OLTRE UNA CANTINA UN W.C. E DI DUE AREE ESTERNE ADIBITE A SPAZIO DI MANOVRA E PORTICO. A QUESTE ULTIME SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO.

LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE E' PESSIMA CON TRACCE DI UMIDITA' DIFFUSA.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



MONOCOTTURA

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

media:re ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

media:re ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

media:re ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

media:re ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
UNITA' IMMOBILIARE	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, in stato di abbandono ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma distante dal centro del paese di Primaluna a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie pari a € 500,00 e i 900,00 circa.

Il listino del mercato immobiliare di Primaluna e provincia in Lecco frazione Cortabbio attribuisce un valore di € 600,00-900,00 al mq di superficie.



Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 600,00 al mq. di superficie che diventa € 570,00 per la decurtazione sopradescritta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 570,00 = 41.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.040,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, in stato di abbandono ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma distante dal centro del paese di Primaluna a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PRIMALUNA, agenzie: PRIMALUNA, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA ANNO 2018

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	72,00	0,00	41.040,00	41.040,00
				41.040,00 €	41.040,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------



A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, in stato di abbandono ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma distante dal centro del paese	-15%	-6.156,00
		6.156,00 €

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: € 34.884,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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: € 34.884,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PRIMALUNA VIA UMBERTO I SNC, frazione CORTABBIO, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ABITATIVO POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA. VI SI ACCEDE DA UN ATRIO E SCALA COMUNE AD ALTRI SUBALTERNI. SI PRESENTA LUMINOSO POICHE' FINESTRATO SU TUTTI E QUATTRO I LATI.

L'APPARTAMENTO E' PROVVISORIO DI UN LUNGO BALCONE SUL LATO PROSPICIENTE LA VIA COMUNALE (LATO OVEST) E DI UNA TERRAZZA ALLA QUALE SI ACCEDE DALLA SCALA COMUNE INTERNA CHE DISIMPEGNA I DIVERSI PIANI DELLO STABILE.

COMPLETA IL PRESENTE IMMOBILE UN'AREA ESTERNA AD USO GIARDINO POSTO SUL LATO PROSPICIENTE L'INGRESSO E LA VIA COMUNALE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,65 - 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1095 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I SNC, piano: T-1, intestato a _____ cod fisc _____, derivante da SENTENZA DI DIVISIONE DEL 01.10.2010
Coerenze: PARTICELLE 2208, 1518, STRADA COMUNALE, OLTRE ALL'ENTE COMUNE AI SUB 704 E 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.720,00
Data della valutazione:	13/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13278/2102, a favore di Banca popolare d sondrio, contro
 e rispettivamente nati a
 nato a cod fisc , derivante da
 Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.
 Importo ipoteca: 230000.
 Importo capitale: 187755,26.
 La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13277/2101, a favore di Banca popolare d sondrio, contro
 e rispettivamente nati a cod fisc
 e nato a cod fisc , derivante da
 Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.
 Importo ipoteca: 90000.
 Importo capitale: 61726,63.
 La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2017 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 963/13417 di repertorio, iscritta il 26/10/2017 a Lecco ai nn. 12224/1960, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione. contro
 e rispettivamente nati a
 cod fisc e nato a il cod fisc
 , derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate - garanzia del debito.
 Importo ipoteca: 88488,24.
 Importo capitale: 44244,12.
 La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 482/2018 di repertorio, trascritta il 15/03/2018 a Lecco ai nn. 3429/2517, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro
 e rispettivamente nati a il cod fisc
 e nato a cod fisc , derivante da
 Pignoramento immobili.
 La formalità è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706; oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

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:

nata a _____ cod fisc _____ per la
 quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI LEGITTIMA DI PAROLI GIOVANNI BATTISTA (dal
 17/09/2003), con atto stipulato il 17/09/2003 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE, trascritto il
 15/04/2004 a Lecco ai nn. 5901/3932, in forza di SUCCESSIONE DI LEGITTIMA DI _____

Il titolo è riferito solamente a mapp 1095 DI CATASTO TERRENI

nata a _____ il _____ cod fisc _____ per la
 quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI LECCO (dal 01/10/2010), con
 atto stipulato il 01/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 4470 di repertorio, trascritto il
 06/02/2012 a Lecco ai nn. 1847/1436, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI LECCO.
 Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706; oltre al sub 704 e 703 anch'essi immobili
 della presente esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Immobile ante 1967.

Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPPALE 1095 SUB 706.

DALL'ACCESSO AGLI ATTI NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE INTESTATE E
 DEPOSITATE AGLI ESECUTATI ED O AVENTI TITOLO (VEDI MAIL DEL COMUNE DI
 PRIMALUINA - ALLEGATO 5 LOTTO 2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 17 DEL 27.04.2009 - REVISIONE N.
 52 DEL 05.10.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO 1 - A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Il
 titolo è riferito solamente al FG. 5 MAPP 1095 SUB 706

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706.

Non sono state reperite presso gli uffici amministrativi alcun titolo edilizio. L'immobile comunque è risalente al periodo antecedente il 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione:

Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DEFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 5 MAPP 1095 SUB 706

BENI IN PRIMALUNA VIA UMBERTO I SNC, FRAZIONE CORTABBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMALUNA VIA UMBERTO I SNC, frazione CORTABBIO, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ABITATIVO POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA. VI SI ACCEDE DA UN ATRIO E SCALA COMUNE AD ALTRI SUBALTERNI. SI PRESENTA LUMINOSO POICHE' FINESTRATO SU TUTTI E QUATTRO I LATI.

L'APPARTAMENTO E' PROVVISORIO DI UN LUNGO BALCONE SUL LATO PROSPICIENTE LA VIA COMUNALE (LATO OVEST) E DI UNA TERRAZZA ALLA QUALE SI ACCEDE DALLA SCALA COMUNE INTERNA CHE DISIMPEGNA I DIVERSI PIANI DELLO STABILE.

COMPLETA IL PRESENTE IMMOBILE UN'AREA ESTERNA AD USO GIARDINO POSTO SUL LATO PROSPICIENTE L'INGRESSO E LA VIA COMUNALE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,65 - 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1095 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I SNC, piano: T-1, intestato a _____ nati a _____ cod fisc _____, derivante da SENTENZA DI DIVISIONE DEL 01.10.2010 Coerenze: PARTICELLE 2208, 1518, STRADA COMUNALE, OLTRE ALL'ENTE COMUNE AI SUB 704 E 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ABITATIVO POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA. VI SI ACCEDE DA UN ATRIO E SCALA COMUNE AD ALTRI SUBALTERNI. SI PRESENTA LUMINOSO POICHE' FINESTRATO SU TUTTI E QUATTRO I LATI.

SI COMPONE DI: INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, RIPOSTIGLIO, DUE CAMERE UNO STUDIO ED UN BAGNO. L'ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI E' DI ML. 2,65 NEL SOGGIORNO, CUCINA E BAGNO E DI ML. 2,55 NELLE CAMERE E NELLO STUDIO.

L'APPARTAMENTO E' PROVVISORIO DI UN LUNGO BALCONE SUL LATO PROSPICIENTE LA VIA COMUNALE (LATO OVEST) E DI UNA TERRAZZA ALLA QUALE SI ACCEDE DALLA SCALA COMUNE INTERNA CHE DISIMPEGNA I DIVERSI PIANI DELLO STABILE.

COMPLETA IL PRESENTE IMMOBILE UN'AREA ESTERNA AD USO GIARDINO POSTO SUL LATO PROSPICIENTE L'INGRESSO E LA VIA COMUNALE.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO MANCAVA LA CALDAIA ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	128,00	x	100 %	=	128,00
Totale:	128,00				128,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, in stato di abbandono ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma distante dal centro del paese di Primaluna a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie pari a € 500,00 e i 900,00 circa.

Il listino del mercato immobiliare di Primaluna e provincia in Lecco frazione Cortabbio attribuisce un valore di € 600,00-900,00 al mq di superficie.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 700,00 al mq. di superficie che diventa € 650,00 per la decurtazione sopradescritta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 650,00 = **83.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, in stato di abbandono ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma distante dal centro del paese di Primaluna a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PRIMALUNA, agenzie: PRIMALUNA, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA ANNO 2018



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	128,00	0,00	83.200,00	83.200,00
				83.200,00 €	83.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHESE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15% -12.480,00
	12.480,00 €

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: € 70.720,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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: € 70.720,00

