



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

198/2016

PRODOTTO DA ARUBAPEC S.P.A.

UNICREDIT

DEBITORE

CAUSA

Dr. Dario Colasanti

CAUSA

Avv. Carlo Gibertini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO

Arch. Massimo Mauri Gruber

CF: MRGMSM60H14E507G

con studio in LECCO (LC) Via Francesco Baracca, 17

telefono: 0341366550

fax: 0341366550

email: arch.massimomauri@virgilio.it

PEC: massimo.mauri2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento composto da: cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera.

Il fabbricato è provvisto di area esterna condominiale, all'unità immobiliare si accede mediante cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, scheda n. LC0017715 del 24/2/2005, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,90 Euro, indirizzo catastale: Via Sernovella 1, piano: terra, intestato a _____, nato a Concorezzo il 08/05/1959 e _____, nata a Venezia il 27/3/1970, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe
Coerenze: a nord, via Sernovella; a est, altra proprietà; a sud, area comune; o ovest, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 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:	€. 49.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.075,00
Data della valutazione:	14/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____
in qualità di proprietario

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 **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di Notaio Josè Carbonell ai nn. 35106/13066 di repertorio, iscritta il 15/04/2005 ai nn. 6625/1180, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro
Λ, derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, trascritto il 03/10/2016 a Lecco ai nn. 12019/8317, a favore di UNICREDIT SPA, contro
Λ, derivante da Atto esecutivo Tribunale di Lecco

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: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.647,00

Millesimi condominiali: 151,64

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in oggetto non è assoggettato a vincolo di tipo storico/monumentale, tuttavia per effettuare opere è necessario richiedere autorizzazione paesaggistica, l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/03/2005 a firma di Notaio Josè Carbonell ai nn. 35105/13065 di repertorio, registrato il 12/04/2005 a Monza ai nn. 3695/IT, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/03/2005 a firma di Notaio Josè Carbonell ai nn. 35105/13065 di repertorio, registrato il 12/04/2005 a Monza ai nn. 3695/IT, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/2004 e successive varianti, intestata a CASSAGO GIANCARLO, per lavori di formazione di bilocali ad uso residenziale, rilasciata il 07/02/2004 con il n. prot. 847 di protocollo, agibilità del 24/03/2005

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 84/2005 e successive varianti, intestata a COSTRUZIONI LOMBARDE sas, per lavori di variante a permesso di costruire, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvazione definitiva C.C. n. 25 del 26.6.2012, l'immobile ricade in zona "A" nuclei ed edifici storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 Sottozona A1: Nuclei rurali, centro storico e cascine

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle verifiche effettuate si è rilevato che risultano soddisfatti i requisiti tecnici minimi di superficie, di altezza interna e dei rapporti aeroilluminanti, relativi all'alloggio in oggetto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. ✓

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. ✓

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. ✓

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**. ✓

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare necessita di Attestato Prestazione Energetica (normativa di riferimento: DL 63/2013 convertito da Legge 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di tecnico abilitato dell' Attestato Prestazione Energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 gg

NAN
OK, 28/05/16

BENI IN VERDERIO SUPERIORE VIA SERNOVELLA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento composto da: cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera.

Il fabbricato è provvisto di area esterna condominiale, all'unità immobiliare si accede mediante cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, scheda n. LC0017715 del 24/2/2005, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,90 Euro, indirizzo catastale: Via Sernovella 1, piano: terra, intestato a _____), nato a Concorezzo il 08/05/1959 e _____ nata a Venezia il 27/3/1970, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe
Coerenze: a nord, via Sernovella; a est, altra proprietà; a sud, area comune; o ovest, altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono dista a km 15 circa da Monza, a km 18 circa da Bergamo ed a km 21 circa da Lecco.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da calcio

centro sportivo

farmacie

municipio



negozi al dettaglio	4	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palestra	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle Componenti Edilizie

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento e ghiaia	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stabilitura	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	5	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:			
<i>antenna collettiva</i> : rettilinea	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	5	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

conformità: conforme

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

telefonico: sottotraccia

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

fondazioni: cordolo costruite in muratura

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in muratura

travi: costruite in cemento armato

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 50,00 x 1.000,00 = **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata ottenuta con il metodo della stima a confronto, dopo aver debitamente esaminato i prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, considerando le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, la consistenza con accessori e pertinenze.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Verderio, osservatori del mercato immobiliare imprese ed operatori immobiliari, ed inoltre: Agenzia del Territorio Provincia di Lecco

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	50,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): *Fora APD NO*

€ 500,00 *NO*

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 49.500,00

50.000,00

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:

€ 7.425,00

7.500,00

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:

€ 42.075,00

42.500,00

data 14/07/2017

il tecnico incaricato
Arch. Massimo Mauri Gruber