



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Carlotta MARCONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

REATTI VALTER

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicoggeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitativo ma attualmente non abitabile. a LIERNA via Centrale snc, della superficie commerciale di **241,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato cielo terra edificato, come dichiarato in atto, anteriormente al 01/09/1967 composto da quattro cantine, due ripostigli, portico, cortile ed area annessa al piano terra; tre vani, ripostiglio, bagno, wc, terrazzo al piano primo; tre vani, bagno e balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala esterna di proprietà. E' inoltre compreso solaio non abitabile accessibile tramite botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabili. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5958 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 402,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CENTRALE, 56, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. LC0116710 in atti dal 20/06/2011 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.23293.1/2011).
Coerenze: da nord in contorno del fabbricato a corpo con il cortile e l'area annessa: mapp. 6189-5837-5839-109-102-104-103-105-strada comunale- 4199-4159.
- foglio 9 particella 5958 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 530, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 16/06/2011 Pratica n. LC0114394 in atti dal 16/06/2011 presentato il 16/06/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 114394.1/2011).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 6189-5837-5839-109-102-104-103-105-strada comunale-4199-4159.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 178.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.750,00
Data della valutazione:	29/11/2022

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2011 a firma di notaio F. Croce ai nn. 4342-3119 di repertorio, iscritta il 28/10/2011 a Lecco ai nn. 15440/2789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO..

Importo ipoteca: €765.000==.

Importo capitale: €450.000==.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

ipoteca **legale**, stipulata il 13/09/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 1529-1916 di repertorio, iscritta il 15/09/2016 a Lecco ai nn. 1876-11446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO..

Importo ipoteca: €76.386,18==.

Importo capitale: €38.193,09==

ipoteca **legale**, stipulata il 18/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3774-1922 di repertorio, iscritta il 21/02/2011 a Lecco ai nn. 2379-338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO del 18/02/2022..

Importo ipoteca: €99.694,80.

Importo capitale: €49.847,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2022 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 4822 di repertorio, trascritta il 01/07/2022 a Lecco ai nn. 10940-7778, 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 *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2011), con atto stipulato il 25/10/2011 a firma di notaio F. Croce ai nn. 4341-3118 di repertorio, registrato il 27/10/2011 a Lecco ai nn. 10063 serie 1T, trascritto il 28/10/2011 a Lecco ai nn. 15439-10510

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/1993 fino al 25/10/2011), con atto stipulato il 27/10/1993 a firma di notaio A. Cuocolo ai nn. 35868 di repertorio, registrato il 08/11/1993 a Lecco ai nn. 2594 serie II/V, trascritto il 19/11/1993 a Lecco ai nn. 10633-7670

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 14/11/2017 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 11/04/2018. , l'immobile ricade in zona Ambiti consolidati di interesse storico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 NTA - DLGS 42/2004 art. 142 lett. c corsi d'acqua - insediamenti storici di versante.. In atto viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto riportato sulla scheda catastale al piano primo è stato realizzato un tavolato che va a frazionare un vano in due.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €1.000,00
- oneri sanzionatori e diritti di segreteria: €1.120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA in aggiornamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €500,00

- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato aggiornamento dell'intestatario al Catasto Terreni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: semplice comunicazione che può fare anche il privato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giorni

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**.

BENI IN LIERNA VIA CENTRALE SNC

ABITATIVO MA ATTUALMENTE NON ABITABILE.

DI CUI AL PUNTO A

abitativo ma attualmente non abitabile. a LIERNA via Centrale snc, della superficie commerciale di **241,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato cielo terra edificato, come dichiarato in atto, anteriormente al 01/09/1967 composto da quattro cantine, due ripostigli, portico, cortile ed area annessa al piano terra; tre vani, ripostiglio, bagno, wc, terrazzo al piano primo; tre vani, bagno e balcone al piano secondo. Il tutto collegato da scala esterna di proprietà. E' inoltre compreso solaio non abitabile accessibile tramite botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabili. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 5958 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 402,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CENTRALE, 56, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/06/2011 Pratica n. LC0116710 in atti dal 20/06/2011 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.23293.1/2011).
Coerenze: da nord in contorno del fabbricato a corpo con il cortile e l'area annessa: mapp. 6189-5837-5839-109-102-104-103-105-strada comunale- 4199-4159.
- foglio 9 particella 5958 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 530, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 16/06/2011 Pratica n. LC0114394 in atti dal 16/06/2011 presentato il 16/06/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 114394.1/2011).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 6189-5837-5839-109-102-104-103-105-strada comunale-4199-4159.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bellano - Mandello del Lario). 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: la posizione tra lago e monti ne favorisce le relative attrazioni naturalistiche. .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
municipio	buono	
polizia	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
parco giochi	buono	
campo da calcio	nella media	
supermercato	al di sopra della media	
verde attrezzato	buono	
palestra	buono	
campo da tennis	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 km	nella media	
porto distante 1 km.	al di sopra della media	
tangenziale distante 0,9 km.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	
<i>travi</i> : costruite in legno	al di sotto della media	
<i>solai</i> : legno	mediocre	

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in misto acciaio-cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in parte in tegole in cotto e parte in eternit con coibentazione in inesistente. non è stato possibile accedere sul solaio.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in al rustico.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in terra al piano terreno, nei piani superiori vi sono locali pavimentati con piastrelle in graniglia e altri in gres.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i>	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e parete cottura realizzato in gres ceramicato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>gas:</i> con tubazioni a vista	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> Non è stato possibile reperire dati certi.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in legna. presenza in alcuni locali di caminetti a parete.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali ad uso abitativo ma attualmente non abitabili	157,37	x	100 %	=	157,37
cantine e ripostigli	140,77	x	60 %	=	84,46

Totale:	298,14	241,83
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in finzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite indagini sulle richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita che hanno portato al risultato di valori al mq tra gli €630 e gli €730;

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq. pari a €800;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che discostano di poco da €870 al mq.;

** dall'OMI che indica valori al mq. da €920 a €1.350.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **181.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 181.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimnto ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita, tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonchè eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali al fine di poterne ricavare il *fair value*.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Lierna, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari e Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali ed annunci.

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	abitativo ma attualmente non abitabile.	241,83	0,00	181.200,00	181.200,00
				181.200,00 €	181.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.670,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.530,00**

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: **€ 26.779,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.750,00**

data 29/11/2022

il tecnico incaricato
REATTI VALTER