



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 155/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. RAFFAELE MATTANA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO GUARNEROLI**

CF: GRNSFN93R17E507Y  
con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4  
telefono: 3383605382  
email: stefano.guarneroli@gmail.com  
PEC: stefano.guarneroli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PADERNO D'ADDA VIA ROMA 16, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Paderno d'Adda in via Roma n. 16.

Trattasi di più ampia palazzina di due piani fuori terra.

Al piano terra è presente un locale cucina utilizzato come ripostiglio.

Al piano primo sono presenti 2 vani utilizzati come soggiorno/cucina e camera da letto. E' inoltre presente un bagno ricavato al di sopra della scala condominiale.

L'accesso ad entrambi i piani avviene tramite il passaggio su parti comuni.

Completa la proprietà cantina al piano terra utilizzata come box con accesso carraio da via Verdi n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 667 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2-4 , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze dell'appartamento in corpo: affaccio su corte comune, proprietà di terzi, via Roma, vano scala comune.
- foglio 1 particella 667 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 742, altra uiu, corte comune, altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>84,50 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 29.400,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 24.990,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>26/05/2023</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 26/05/2014, registrato il 28/05/2014 a MERATE ai nn. 0006L5-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 350 €/MESE.

Da un controllo effettuato presso l'agenzia delle entrate il contratto risulta scaduto.

#### **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 30/10/2006 a firma di DOTT. ACHILLE TASCA ai nn. 294790/17191 di repertorio, iscritta il 07/11/2006 a LECCO ai nn. 20626/4090, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 340.000,00 €

Importo capitale: 170.000,00 €

Durata ipoteca: 25 ANNI

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2022 ai nn. 2794 di repertorio, trascritta il 04/01/2023 ai nn. 145/118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

###### *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**

Ulteriori avvertenze:

L'intero comune di Paderno D'Adda è definito da un valore paesistico e come tale ogni attività edilizia è soggetta a parere ambientale della commissione degli esperti ed al parere della soprintendenza per i beni paesaggistici, ai sensi del D.lgs 42/2004 ex L.1497/39.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/10/2006), con atto stipulato il 30/10/2006 a firma di DOTT. ACHILLE TASCA ai nn. 294789/17190 di repertorio, trascritto il 07/11/2006 a LECCO ai nn. 20625/13003

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/1996 fino al 20/12/1999), con atto stipulato il 28/05/1996 a firma di DOTT. FRANCOLI FULVIO ai nn. 18568/5959 di repertorio, trascritto il 30/05/1996 a LECCO ai nn. 5725/3988.

Il titolo è riferito solamente a fg 1 mapp 667 sub 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/1999 fino al 30/10/2006), con atto stipulato il 20/12/1999 a firma di DOTT. ACHILLE TASCA ai nn. 237367 di repertorio, trascritto il 14/01/2000 a LECCO ai nn. 485/377

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ANTE 01/09/1967.

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore al 01/09/1967. Viste le caratteristiche della palazzina l'origine dell'immobile potrebbe essere ante 1942.

Si precisa che a seguito di accesso agli atti effettuato presso il comune di Paderno d'Adda non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di valutazione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zone residenziali consolidate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24 delle NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso l'ufficio tecnico del comune di Paderno d'Adda non è stata reperita alcuna documentazione edilizia; Confrontando la planimetria catastale (unico documento disponibile) rispetto allo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

-all'interno del vano a piano terra è stata costruita una parete a delimitare un nuovo bagno, inoltre una finestra su via Roma risulta tamponata internamente.

-Al piano primo la porta d'ingresso risulta essere posizionata sul pianerottolo, incrementando la superficie dell'unità, sono state tamponate n. 2 finestre sul lato nord e la finestra che affaccia su via Roma nel locale camera graficamente risulta più ampia rispetto allo stato dei luoghi. Nel locale ad uso soggiorno sono state realizzate due piccole porzioni di tavolato.

-E' stato ricavato un bagno in cima alle scale condominiali.

-Per quanto riguarda il vano ripostiglio in corpo esterno, dalla planimetria catastale emergono due aperture distinte. Allo stato dei luoghi si evidenzia che è stata realizzata un'unica apertura con la posa di basculante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi: E' necessario demolire il locale bagno posto al di sopra della scala condominiale e ripristinare la corretta posizione della porta di accesso del piano primo. : €10.000,00
- Presentazione accertamento di compatibilità paesaggistica e sanatoria comunale al fine di sanare la formazione del nuovo bagno a piano terra e la regolarizzazione delle finestre tamponate o con diversa dimensione. E' necessario inoltre regolarizzare la nuova apertura del ripostiglio posto in corpo staccato: €10.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto alla planimetria catastale emergono le seguenti difformità:

-all'interno del vano a piano terra è stata costruita una parete a delimitare un nuovo bagno, inoltre una finestra su via Roma risulta tamponata internamente.

-Al piano primo la porta d'ingresso risulta essere posizionata sul pianerottolo, incrementando la superficie dell'unità, sono state tamponate n. 2 finestre sul lato nord e la finestra che affaccia su via Roma nel locale camera risulta graficamente più ampia rispetto allo stato dei luoghi. Nel locale ad uso soggiorno sono state realizzate due piccole porzioni di tavolato.

-E' stato ricavato un bagno in cima alle scale condominiali.

-Per quanto riguarda il vano ripostiglio in corpo esterno, dalla planimetria catastale emergono due aperture distinte. Allo stato dei luoghi si evidenzia che è stata realizzata un'unica apertura con la posa di basculante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale dell'unità abitativa a seguito della presentazione della sanatoria e variazione catastale da ripostiglio in box del locale accessorio posto in corpo staccato : €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle consultazioni catastali si evidenzia che l'immobile ad uso abitativo oggetto di valutazione risulta censito al civico n. 2/4. Il civico corretto è il numero 16.

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

Costi di regolarizzazione:

- E' necessario provvedere ad aggiornare la toponomastica catastale in quanto il civico corretto è il numero 16: €300,00

BENI IN PADERNO D'ADDA VIA ROMA 16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PADERNO D'ADDA VIA ROMA 16, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Paderno d'Adda in via Roma n. 16.

Trattasi di più ampia palazzina di due piani fuori terra.

Al piano terra è presente un locale cucina utilizzato come ripostiglio.

Al piano primo sono presenti 2 vani utilizzati come soggiorno/cucina e camera da letto. E' inoltre presente un bagno ricavato al di sopra della scala condominiale.

L'accesso ad entrambi i piani avviene tramite il passaggio su parti comuni.

Completa la proprietà cantina al piano terra utilizzata come box con accesso carraio da via Verdi n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 667 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2-4 , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze dell'appartamento in corpo: affaccio su corte comune, proprietà di terzi, via Roma, vano scala comune.
- foglio 1 particella 667 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 742, altra uiu, corte comune, altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

|                       |             |                     |
|-----------------------|-------------|---------------------|
| biblioteca            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| asilo nido            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato          | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi          | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### COLLEGAMENTI

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| ferrovia distante 100 m   | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 50 m  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 5 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| aeroporto distante 26 km  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                   |              |                     |
|-------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:      | mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

|                                 |              |  |
|---------------------------------|--------------|--|
| luminosità:                     | mediocre     |  |
| panoramicità:                   | scarso       |  |
| impianti tecnici:               | pessimo      |  |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso |  |
| servizi:                        | pessimo      |  |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è composto da: locale cucina a piano terra utilizzato come ripostiglio; due vani al piano primo utilizzati come soggiorno con cucina e camera.

Il locale wc è stato ricavato al di sopra della scala comune pertanto non su area di proprietà, inoltre la porta di accesso all'appartamento a piano primo è stata posata sul pianerottolo della scala comune aumentandone così la superficie.

Completa la proprietà vano cantina utilizzato come box posto in corpo staccato a piano terra con accesso dal cortile comune.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimentazioni in ceramica, rivestimenti in ceramica nel bagno e intonaco nei restanti locali, serramenti in legno con doppio vetro, oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

Si rilevano tracce di unidità nei locali al piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno con doppio vetro molto scarso

*manto di copertura:* realizzato in tegole marsigliesi molto scarso

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica mediocre

*pareti esterne:* costruite in intonacate molto scarso

Delle Strutture:

*copertura:* costruita in legno molto scarso

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione        | consistenza  |   | indice | = | commerciale  |
|--------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| CUCINA PT          | 27,00        | x | 100 %  | = | 27,00        |
| N 2 VANI P1        | 50,00        | x | 100 %  | = | 50,00        |
| RIPOSTIGLIO/BOX PT | 15,00        | x | 50 %   | = | 7,50         |
| <b>Totale:</b>     | <b>92,00</b> |   |        |   | <b>84,50</b> |

## 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: 17/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Manzoni 1, Paderno d'Adda  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 544,44 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 44.100,00 pari a 490,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Garibaldi 3, Paderno d'Adda  
Superfici principali e secondarie: 94  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 542,55 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 45.900,00 pari a 488,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Leonardo Da Vinci 25, Paderno d'Adda  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 794,39 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 76.500,00 pari a 714,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via al ponte 10, Paderno d'Adda  
 Superfici principali e secondarie: 58  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 862,07 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 45.000,00 pari a 775,86 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (17/05/2023)  
 Valore minimo: 550,00  
 Valore massimo: 850,00  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari-Abitazioni di tipo economico (17/05/2023)  
 Valore minimo: 800,00  
 Valore massimo: 980,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,50 x 600,00 = **50.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.700,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PADERNO D'ADDA, agenzie: PADERNO D'ADDA, osservatori del mercato immobiliare PADERNO D'ADDA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 84,50       | 0,00            | 50.700,00          | 50.700,00          |
|    |              |             |                 | <b>50.700,00 €</b> | <b>50.700,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 21.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> 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: | <b>€ 4.410,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€ 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€ 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€ 24.990,00</b> |

data 26/05/2023

il tecnico incaricato  
STEFANO GUARNEROLI