



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RE START 1 SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Daniela CRIPPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Barbara Dell'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9
telefono: 03411960085
email: archbarbaradelloro@gmail.com
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERDERIO via Fontanile 12, frazione Verderio Superiore, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto su due livelli collegati da scala interna e da scala esterna (questa in comune con terzi), all'interno di edificio nel nucleo storico di Verderio (ex Superiore) con accesso da cortile e poi scala in androne condiviso con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 490 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: via Fontanile, 12, piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/04/2018 prot LC0025625 per aggiornamento planimetrico

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i. di terzi, altro vano scala comune, altra u.i. di terzi, affaccio su cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.600,00
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata da circa un anno e stabilita attraverso accordi verbali.
Accesso in data 31/08/2023

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** attiva, stipulata il 05/06/2002 a firma di notaio Corrado Minussi ai nn. 42336 di repertorio, iscritta il 21/06/2002 a Lecco ai nn. 9355/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 216.911,88.

Importo capitale: € 72.303,96.

Durata ipoteca: 30 anni.

Rinnovata in data 09/05/2022 ai nn 7306/1038

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2413 di repertorio, trascritta il 21/09/2010 a Lecco ai nn. 14112/9143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 11/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 577 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Lecco ai nn. 6755/5060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 07/12/2001 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 19011 di repertorio, trascritta il 10/12/2001 a Lecco ai nn. 17040/12027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale.

Detto provvedimento ha trovato definitiva conclusione in quanto le parti in causa hanno sottoscritto atto di transazione, autenticato nelle firme dal notaio Corrado Minussi in data 05/06/2002 rep 42334, in forza del quale le parti stesse hanno dichiarato di non aver più nulla a pretendere l'una dall'altra in merito alla causa in oggetto

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:	
Non è costituito un Condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2002), con atto stipulato il 05/06/2022 a firma di notaio Corrado Minussi ai nn. 42335 di repertorio, registrato il 12/06/2002 a Merate ai nn. 414 serie 2V, trascritto il 21/06/2002 a Lecco ai nn. 9354/6661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1995 fino al 30/06/1997), con atto stipulato il 27/06/1995 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 21953/1981 di repertorio, trascritto il 04/07/1995 a Lecco ai nn. 7299/4960.

Compresa quota di 1/2 del portico al piano terra, della scala che si diparte dal piano terra e da cui si accede, nonché del vano e relativa scala di accesso al locale sottotetto

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1997 fino al 05/06/2002), con atto stipulato il 30/06/1997 a firma di notaio Guido Malusa ai nn. 28595/917 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Lecco ai nn. 9333/6058

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il territorio comunale di Verderio è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con Delibera di Giunta Regionale del 27/06/2008 - B.U.R.L. n 29 del 17/07/2008 3° Supplemento Straordinario, per la porzione ex Verderio Superiore (dove ricade l'immobile in oggetto)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **26/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio esistente (formazione nuovo bagno, scala interna, apertura lucernario e adeguamento impianti tecnologici), presentata il 12/04/1995 con il n. 2706 di protocollo, rilasciata il 19/05/1995 con il n. 3656 di protocollo, agibilità del 31/05/1996.

I.L. 21/06/1995 - F.L. 03/11/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 25 del 26/06/2012 - BURL n 20 del 15/05/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico, edifici storici e cascine.

Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - Art 12. Classificazione edifici: VP Ed. di valore paesaggistico e tipologico (art. 11 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VERDERIO VIA FONTANILE 12, FRAZIONE VERDERIO SUPERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERDERIO via Fontanile 12, frazione Verderio Superiore, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto su due livelli collegati da scala interna e da scala esterna (questa in comune con terzi), all'interno di edificio nel nucleo storico di Verderio (ex Superiore) con accesso da cortile e poi scala in androne condiviso con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 490 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: via Fontanile, 12, piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/04/2018 prot LC0025625 per aggiornamento planimetrico
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i. di terzi, altro vano scala comune, altra u.i. di terzi, affaccio su cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ortofoto



vista dalla corte comune

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto su due piani: piano primo (H275) composto da unico locale con cucina e soggiorno e piano secondo/sottotetto (Hm220) con locale solaio e bagno, collegati da scala interna a chiocciola e scala esterna di proprietà condivisa. Ristrutturato nel 1995 e in mediocri condizioni di manutenzione. Il locali sono poco luminosi con finestre che non soddisfano i requisiti aerolluminanti vigenti. Il locale nel sottotetto è utilizzato come camera ma non ha le altezze previste dalle vigenti normative, pur avendo i requisiti (di altezza) per il recupero ai fini abitativi di una porzione con altezza media di 240.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mista pietra con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente nella media 

scale: interna a chiocciola con rivestimento in metallo mediocre 

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramico mediocre 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetro doppio mediocre 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno blindata al di sotto della media 

Delle Strutture:

solai: laterocemento al di sotto della media 

copertura: a falde costruita in laterizio al di sotto della media 

scale interne: a chiocciola realizzate in ferro mediocre 

scale esterne: a rampe parallele costruite in gradini in cemento mediocre 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa mediocre 

gas: sottostraccia con alimentazione a gas metano conformità: dichiarazione allegata alla richiesta di abitabilità (1995) nella media 

elettrico: sottostraccia , la tensione è di 220V conformità: dichiarazione allegata abitabilità (1995) nella media 

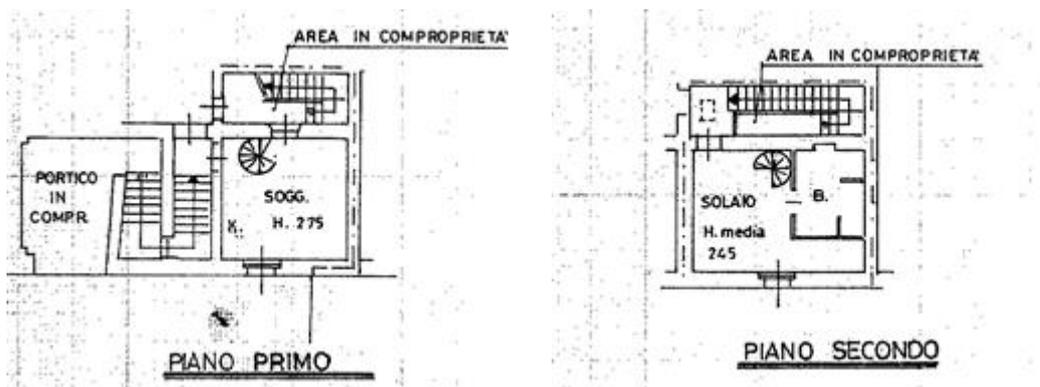


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	25,90	x	100 %	=	25,90
sottotetto P2	34,00	x	65 %	=	22,10
Totale:	59,90				48,00



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: 23/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale su due piani con box e lavanderia - ristrutturato nel 2000

Indirizzo: via Roma 16

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento PT composto da un locale e servizi

Indirizzo: via Fontanile 12 (sotto immobile in oggetto)

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

11/30 anni = 1.000 / 1.300 €/mq

> 30 anni = 600 / 900 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia = 752 / 871 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B1/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni di tipo economico = 800 / 980 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 750,00 = **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Verderio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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	48,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 5.400,00**

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:

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: €. 30.600,00

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
Barbara Dell'ORO