

TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 209/2013

Giudice: Edoardo Marcellini

ELABORATO PERITALE

del 30/10/2014

*Tecnico incaricato: Architetto Antonio Piefermi
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 112
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco*

CF: PFRNTN55S28E507L

con studio in Lecco (LC) Via San Francesco, 5

telefono: 0341287529

fax: 03411881230

email: arch.piefermi@oddo.it

email (pec): antonio.piefermi@archiworldpec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 209/2013 Lecco

LOTTO 1

BENI IN LECCO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lecco Via Seminario 34/B, quartiere Castello:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **217,93** Mq.

L'immobile è costituito da un appartamento disposto su tre livelli sovrapposti, con ingresso indipendente dagli spazi comuni e giardino ad uso esclusivo.

Il complesso immobiliare è articolato in più corpi di fabbrica con ingressi pedonali dal percorso lungo il torrente sul quale si snodano gli edifici. Un accesso carrabile con rampe immette nelle autorimesse interrate. Il box annesso al bene in oggetto è direttamente collegato con il piano interrato dell'abitazione.

Il corpo nel quale l'unità è inserita ha tipologia analoga ai villini a schiera con unità immobiliari in duplex che si sovrappongono anche verticalmente.

L'ingresso avviene da percorso interno a cielo aperto mediante loggia in comune con altra unità.

Al Piano Terreno vi sono atrio di ingresso con ampio soggiorno affacciato sul giardino mediante loggiato, cucina e W.C. con antibagno; al Piano Primo sul pianerottolo di disimpegno si affacciano camera padronale con bagno, cabina armadio e balcone, vi sono poi due camere con un bagno ed un secondo balcone; al piano interrato oltre al disimpegno comunicante anche con il box vi è un ampio locale accessorio adibito a taverna, un ripostiglio, lavanderia con w.c., cantina; nel cavedio vi è un vano tecnico per l'alloggiamento della centrale termica. Il collegamento verticale avviene tramite scala ad una rampa posta su di un lato dell'unità.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio e materiale isolante interposto.

Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate. Le pareti interne sono rasate a gesso.

La pavimentazione dei locali è in cotto per locali a giorno e vano scala, in parquet per le camere, in ceramica per i bagni che hanno rivestimento in ceramica a tutta altezza. La cantina ha piastrelle in gres ed il box ha pareti in CA a vista e pavimento in battuto di cemento. Il loggiato ed i balconi hanno pavimentazione in granito.

I serramenti sono in PVC con vetrate isolanti, gli oscuranti sono realizzati con ante pieghevoli in legno laccato. Le porte interne sono in legno pregiato impiallacciato. Le porte di ingresso principale e dal box sono in acciaio del tipo blindato. La serranda del box è di tipo metallico basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INT-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 P.T-1; 2,50 P.INT; .

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2149 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.448,66 Euro, indirizzo catastale: Via del Seminario 34/b, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: P.I.: a N/O mapp. 2149/26 e corpo scala; a N/E mapp. 2149/16 e intercapedine; a S/E: muro di sostegno e intercapedine, a S/O intercapedine e mapp. 2149/11; P.T.: a N/O spazi comuni, a N/E corpo scala e mapp. 2149/16; a S/E camminamento pubblico; a S/O spazi comuni e mapp. 2149/11; P.1: a N/O spazi comuni e corpo scala, a N/E mapp. 2149/16 e corpo scala, a S/E giardino in uso esclusivo, a S/O mapp. 2149/11

- foglio 1 particella 2149 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 209,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Seminario n. 34/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a N/O: corsia dei box; a N/E: mapp. 2149/25 e corpo scala /ascensore; a S/E: mapp. 2149/12; a S/O: mapp. 2149/27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 217,93
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 392.266,80
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 392.266,80
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 392.266,80
- Data della valutazione:	30/10/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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:

- domanda giudiziale, trascritta il 13/03/2012 a Lecco ai nn. 3532-2686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da richiesta di annullamento atto Notaio Barone del 28/07/2011 rep. 75785 tras il 12/08/2011 ai nn. 8538

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/02/1998 a Lecco ai nn. 1890/288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: L. 960.000.000.
Importo capitale: L. 400.000.000.
Durata ipoteca: 20 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 20/09/2002 a Lecco ai nn. 14080-2807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di cambiali.
Importo ipoteca: L. 118.000.000.
Importo capitale: L. 118.000.000.
Durata ipoteca: 6 anni.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 degli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 28/01/2011 a Lecco ai nn. 1403-234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Giudice del Tribunale di Bergamo
- pignoramento, trascritta il 22/08/2013 a Lecco ai nn. 10173-7514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario di Lecco del 11/07/2013

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:	€ 2.000,00
- 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2011), con atto stipulato il 28/07/2011 a firma di Notaio Barone ai nn. 75785 di repertorio, trascritto il 12/08/2011 a Lecco ai nn. 12639-8538, in forza di atto di compravendita.

Si riserva il diritto di abitazione vitalizio sugli immobili

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1998 fino al 28/07/2011), con atto stipulato il 04/02/1998 a firma di Notaio Cornelio, trascritto il 06/03/1998 a Lecco ai nn. 3191-2456, in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2006 fino al 28/07/2011), con atto stipulato il 28/04/2006 a firma di Notaio Barone, trascritto il 12/05/2006 a Lecco ai nn. 8896-5619, in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 04/02/1998), con atto stipulato il 28/05/1992 a firma di Notaio Cornelio, trascritto il 11/06/1992 a Lecco ai nn. 6449-4812, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **16010/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un gruppo di fabbricati da attuarsi mediante opere di demolizione e ricostruzione di parte degli stessi, oltre all'esecuzione di opere di sistemazione dell'area esterna e di urbanizzazione, presentata il 30/07/1987, rilasciata il 02/11/1988
- Concessione Edilizia N. **12768/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. 16010/87, presentata il 12/05/1989, rilasciata il 28/11/1991
- Concessione Edilizia N. **20112/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle C.E. 16010/87 , presentata il 14/08/1991, rilasciata il 28/11/1991

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Deliberazione consiliare n. 43 del 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30.06.2014 , l'immobile ricade in zona R3 - Zona territoriale residenziale ad alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 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 LECCO VIA SEMINARIO 34/B, QUARTIERE CASTELLO APPARTAMENTO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **217,93** Mq.

L'immobile è costituito da un appartamento disposto su tre livelli sovrapposti, con ingresso indipendente dagli spazi comuni e giardino ad uso esclusivo.

Il complesso immobiliare è articolato in più corpi di fabbrica con ingressi pedonali dal percorso lungo il torrente sul quale si snodano gli edifici. Un accesso carrabile con rampe immette nelle autorimesse interrato. Il box annesso al bene in oggetto è direttamente collegato con il piano interrato dell'abitazione.

Il corpo nel quale l'unità è inserita ha tipologia analoga ai villini a schiera con unità immobiliari in duplex che si sovrappongono anche verticalmente.

L'ingresso avviene da percorso interno a cielo aperto mediante loggia in comune con altra unità. Al Piano Terreno vi sono atrio di ingresso con ampio soggiorno affacciato sul giardino mediante loggiato, cucina e W.C. con antibagno; al Piano Primo sul pianerottolo di disimpegno si affacciano camera padronale con bagno, cabina armadio e balcone, vi sono poi due camere con un bagno ed un secondo balcone; al piano interrato oltre al disimpegno comunicante anche con il box vi è un ampio locale accessorio adibito a taverna, un ripostiglio, lavanderia con w.c., cantina; nel cavedio vi è un vano tecnico per l'alloggiamento della centrale termica. Il collegamento verticale avviene tramite scala ad una rampa posta su di un lato dell'unità.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio e materiale isolante interposto.

Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate. Le pareti interne sono rasate a gesso.

La pavimentazione dei locali è in cotto per locali a giorno e vano scala, in parquet per le camere, in ceramica per i bagni che hanno rivestimento in ceramica a tutta altezza. La cantina ha piastrelle in gres ed il box ha pareti in CA a vista e pavimento in battuto di cemento. Il loggiato ed i balconi hanno pavimentazione in granito.

I serramenti sono in PVC con vetrate isolanti, gli oscuranti sono realizzati con ante pieghevoli in legno laccato. Le porte interne sono in legno pregiato impiallacciato. Le porte di ingresso principale e dal box sono in acciaio del tipo blindato. La serranda del box è di tipo metallico basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INT-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 P.T-1; 2,50 P.INT; .

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2149 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.448,66 Euro, indirizzo catastale: Via del Seminario 34/b, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: P.I.: a N/O mapp. 2149/26 e corpo scala; a N/E mapp. 2149/16 e intercapedine; a S/E:

muro di sostegno e intercapedine, a S/O intercapedine e mapp. 2149/11; P.T.: a N/O spazi comuni, a N/E corpo scala e mapp. 2149/16; a S/E camminamento pubblico; a S/O spazi comuni e mapp. 2149/11; P.1: a N/O spazi comuni e corpo scala, a N/E mapp. 2149/16 e corpo scala, a S/E giardino in uso esclusivo, a S/O mapp. 2149/11

- foglio 1 particella 2149 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 209,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Seminario n. 34/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a N/O: corsia dei box; a N/E: mapp. 2149/25 e corpo scala /ascensore; a S/E: mapp. 2149/12; a S/O: mapp. 2149/27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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	- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- stadio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- farmacie	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola media superiore	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- centro commerciale	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- cinema	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 500 mt	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 1KM	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 100 mt	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Per l'immobile in oggetto non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica

- degli impianti:			
<i>antenna collettiva:</i> antenna e parabola satellitare	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆	
conformità: conforme			
<i>antifurto:</i> sensori radar di movimento	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆	
conformità:			

conforme		
<i>citofonico</i> : video conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : tubi in rame con alimentazione a metano conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: conforme	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento	146,15	x	100 %	=	146,15
Accessori P. Interrato	76,15	x	60 %	=	45,69
Box pertinenziale	33,00	x	50 %	=	16,50
Loggia	13,00	x	35 %	=	4,55
Balconi	7,70	x	30 %	=	2,31
Giardino	27,26	x	10 %	=	2,73
Totale:	303,26				217,93

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (01/07/2013)
 - valore minimo: 1.850,00
 - valore massimo: 2.300,00
 - note: Ville e villini
- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (01/07/2013)
 - valore minimo: 1.500,00
 - valore massimo: 1.700,00
 - note: Box

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $217,93 \times 1.800,00 = 392.266,80$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	392.266,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€	392.266,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO: Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (*Market Comparison Approach*) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliore sono le condizioni di svolgimento della stima.

VALUTAZIONE DEI BENI: Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare immobiliari, ed inoltre: valori O.M.I.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	217,93	0,00	392.266,80	392.266,80

-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:

€ 392.266,80

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:

€ 392.266,80

data 30/10/2014

il tecnico incaricato
Antonio Piefermi