



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. MATTEO BASSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannettipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO Via del Sarto 5, frazione Chiuso, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Via del Sarto al n.5 ed è composta da: ingresso, locale soggiorno/cucina, locale adibito a studio, camera e bagno cieco.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,30 e 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana CHI, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SARTO n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2006 Pratica n. LC0051117 in atti dal 17/05/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4822.1/2006)

Coerenze: prospetto su via del Sarto, enti comuni, altra proprietà, enti comuni e altra proprietà
Superficie catastale Totale: 79 mq. Totale escluse aree scoperte 79 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.300,00
Data della valutazione:	05/09/2023

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 29/06/2006 a firma di Notaio Amalia Alippi ai nn. 1664/624 di repertorio, iscritta il 04/07/2006 a Lecco ai nn. 12944/2567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 345.000,00.

Importo capitale: Euro 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE LECCO ai nn. 631 di repertorio, trascritta il 27/04/2023 a Lecco ai nn. 6115/4567, 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 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Alippi Amalia ai nn. 1665/625 di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a Lecco ai nn. 8088.

Estratto atto di provenienza Notaio Amalia Alippi:

...

Accesso e scarico: si hanno dalla via del Sarto indi attraverso la corte comune di cui al mappale 1 di Catasto Terreni.

Enti comuni: è pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà negli

enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

... PATTI DELLA VENDITA

1) L'unità immobiliare sopra descritta si intende venduta ed accettata con gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da qualsivoglia trascrizione passiva, privilegio, ipoteca o altro onere reale nonché da vincoli di affitto e da diritti di prelazione, come la parte alienante garantisce, promettendo garanzia per ogni molestia od evizione a norma di legge ...

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 14/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2000 fino al 29/06/2006), con atto stipulato il 14/11/2000 a firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 178916 di repertorio, trascritto il 24/11/2000 a Lecco ai nn. 9532

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2006 fino al 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Alippi Amalia ai nn. 1663/623 di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a Lecco ai nn. 8087

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **46477**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria appartamento con suddivisione in due unità immobiliari autonome, presentata il 18/10/2005 con il n. 46477 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 3.1 NTA (A5) Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale;

Destinazioni principali: U1.

Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

Destinazioni ammesse: U2; U3.8; U3.5; U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1.

A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I tavolati del bagno sono stati realizzati in modo difforme rispetto al progetto depositato in Comune, nella zona soggiorno/cucina è stata realizzata una nuova porta per disimpegnare l'ingresso e il bagno.

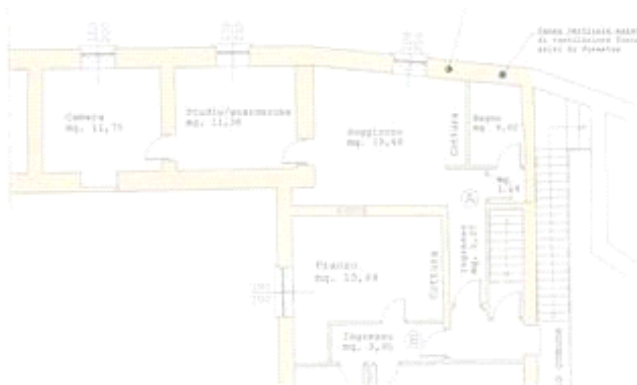
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €1.800,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria modifiche interne U.I.: €1.000,00



Fotografia ingresso/disimpegno



Estratto pratica edilizia depositata agli atti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

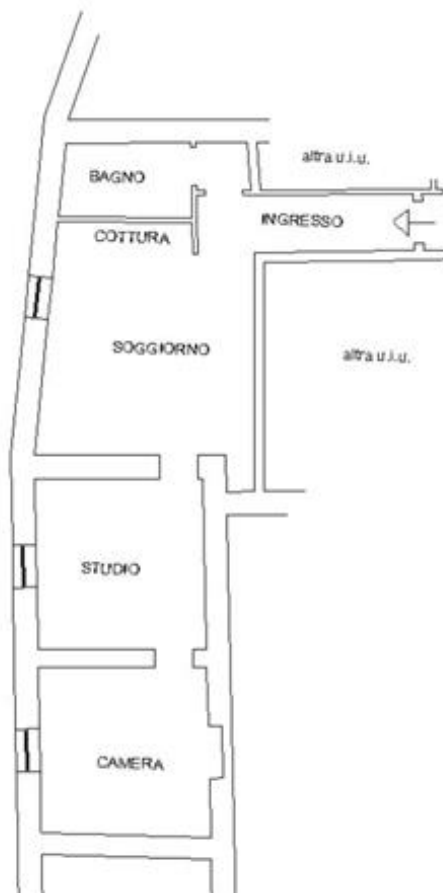
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



Estratto scheda catastale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA DEL SARTO 5, FRAZIONE CHIUSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via del Sarto 5, frazione Chiuso, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Via del Sarto al n.5 ed è composta da: ingresso, locale soggiorno/cucina, locale adibito a studio, camera e bagno cieco.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,30 e 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana CHI, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SARTO n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2006 Pratica n. LC0051117 in atti dal 17/05/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4822.1/2006)

Coerenze: prospetto su via del Sarto, enti comuni, altra proprietà, enti comuni e altra proprietà
Superficie catastale Totale: 79 mq. Totale escluse aree scoperte 79 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



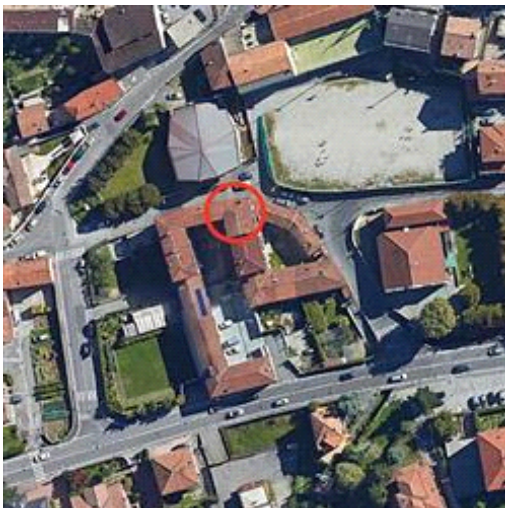
Prospetto su Via del Sarto



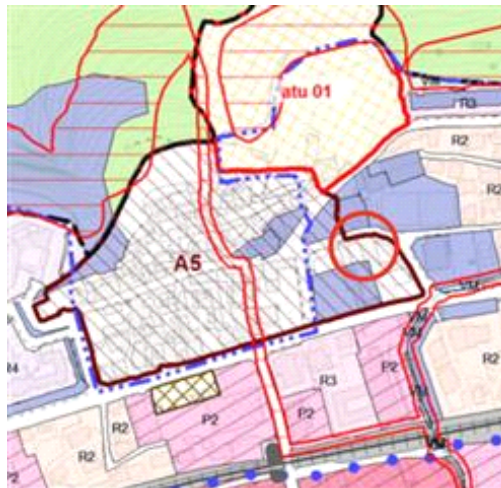
Prospetto su Via del Sarto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

supermercato

campo da calcio

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	mediocre	
spazi verde	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola elementare	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 Km	buono	
superstrada distante 3 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Via del Sarto al n.5 ed è composta da: ingresso, locale soggiorno/cucina, locale adibito a studio, camera e bagno cieco.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. poste nel locale bagno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato finitura parquet	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : di sicurezza.	pessimo	

La porta d'ingresso di sicurezza è stata forzata durante il primo accesso all'immobile e dunque dovrà essere sostituita

Degli Impianti:

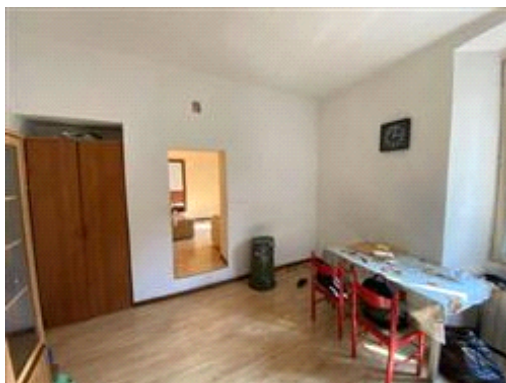
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas</i> : conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con diffusori a radiatori conformità: da verificare	nella media	

CONSISTENZA:

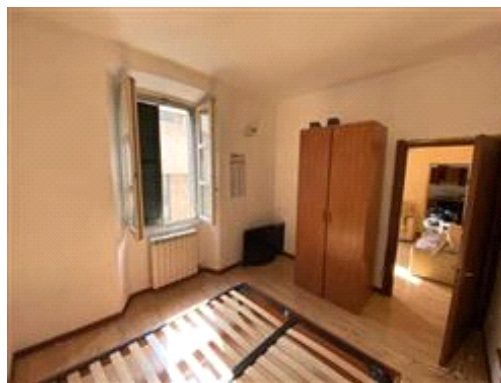
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano secondo	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



Soggiorno/pranzo



Camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Lecco (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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	70,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.300,00**

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: **€. 9.945,00**

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: **€. 55,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.300,00**

data 05/09/2023

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI