



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Daniela Crippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRR73H23A944Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39
telefono: 0395321387
fax: 0395321387
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARZANO' Via Interna 2, frazione Torricella, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento posto al piano rialzato in contesto di corte, composto da soggiorno-cottura, camera, bagno e due ripostigli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80/3,10 (al controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 589 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Interna, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 20/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, affaccio su corte mappale 873, ad est, sud ed ovest altre unità immobiliari al mappale 589, del ripostiglio sottoscala al piano terreno, corte mappale 873, scala di accesso al piano primo, vani seminterrati mappale 589, corte mappale 873.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.395,00
Data della valutazione:	18/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia composta da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

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 16/02/2001 a firma di notaio Josè Carbonell ai nn. 21663 di repertorio, registrata il 01/03/2001 a Monza ai nn. 1912, iscritta il 18/01/2021 a Lecco ai nn. 668/80, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento per ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: € 108.455,95.

Importo capitale: € 36.151,98.

Durata ipoteca: 20 anni.

In rinnovazione della precedente ipoteca iscritta il 22/02/2001 ai n.ri 2570/468

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 221/2023 di repertorio, trascritta il 10/03/2023 a Lecco ai nn. 3534/2579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio del Comune di Barzanò ai sensi del Decreto Ministeriale 05/06/1967 pubblicato su G.U. n. 158 del 26/06/1967

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/02/2001 a firma di notaio Josè Carbonell ai nn. 21662 di repertorio, trascritto il 22/02/2001 a Lecco ai nn. 2569/1903

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 19/01/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei storici di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 , Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato nel quale è inserito il piccolo appartamento è di remota costruzione, dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non è stato recuperato nessun titolo originario e nessun titolo edilizio successivo, per tanto lo stato legittimo è stato verificato con le planimetrie catastali di primo impianto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARZANO' VIA INTERNA 2, FRAZIONE TORRICELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARZANO' Via Interna 2, frazione Torricella, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento posto al piano rialzato in contesto di corte, composto da soggiorno-cottura, camera, bagno e due ripostigli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80/3,10 (al controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 589 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Interna, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 20/2021)

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al piano primo, affaccio su corte mappale 873, ad est, sud ed ovest altre unità immobiliari al mappale 589, del ripostiglio sottoscala al piano terreno, corte mappale 873, scala di accesso al piano primo, vani seminterrati mappale 589, corte mappale 873.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco (Km 23), Como (Km 25,00), Monza (Km 21,00)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, montagne della Valsassina, montagne della Valtellina.



Vista satellitare

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

	media	
campo da calcio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39,00 km Milano Linate	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1,3 km.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 32,00 km A4 Cinisello Balsamo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4,0 km stazione di Renate Veduggio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 7,0 km SS36 del Lago di Como e dello Spluga	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano rialzato, inserito in fabbricato di centro storico di remota costruzione, con tipologia a corte realizzata per aggregazioni di porzioni immobiliari costruite in aderenza, e solo in parte ristrutturate.

L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Barzanò, nella frazione Torricella posta ad ovest verso il confinante Comune di Cremella, il centro facilmente raggiungibile dista pedonalmente 1,0 km, nel Comune sono presenti tutti i servizi principali e più supermercati, il primo dista 700 mt., verso ovest l'edificio termina poco dopo lasciando spazio ad ampia zona verde inserita nel Parco Agricolo Sovracomunale della Valletta.

Il fabbricato si colloca al civico n. 2 di Via Interna, piccola strada locale senza marciapiedi che collega le vie Oriano e Prebone.

L'unità abitativa è inserita in porzione immobiliare interna, accessibile attraversando la corte comune della confinante particella n. 873, da lì tramite scala esterna ad una rampa, si raggiunge l'ingresso dell'appartamento posto al piano rialzato.

L'appartamento è composto da vano soggiorno cottura, locale dalla forma allungata accessibile dal portoncino d'ingresso aperto sul fronte nord, al quale segue una piccola bussola vetrata al di sopra della quale è presente una finestra in sopralluce (oltre a questi affacci verso nord non sono presenti altre aperture nel vano), vano ad uso camera da letto direttamente collegata al vano soggiorno, ed anche essa con forma allungata con tratto più stretto verso la parete nord, dove si apre l'unica finestra stretta e lunga, bagno accessibile dalla camera, anch'esso con finestrella verso nord, piccolo

ripostiglio retrostante la camera da letto e posto ad un livello inferiore di pavimento, secondo piccolo ripostiglio esterno nel sottoscala della scala di accesso.

L'appartamento è vetusto con minimi affacci solo a nord, è poco luminoso e senza disimpegni (ogni locale è direttamente collegato al successivo), si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture ed impianti molto datati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. serramenti in scarse condizioni di manutenzione, con vetro singolo scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: scorrevole e a ventola realizzati in legno tamburato con vetro. porte datate in mediocri condizioni di manutenzione mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in controsoffitto in cartongesso mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: esterna con rivestimento in pietra mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia, in parte esterna, la tensione è di 220V conformità: non conforme mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in acciaio conformità: da verificare. caldaia turbo collocata nel soggiorno/cucina al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: esterno con alimentazione a metano conformità: da verificare al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



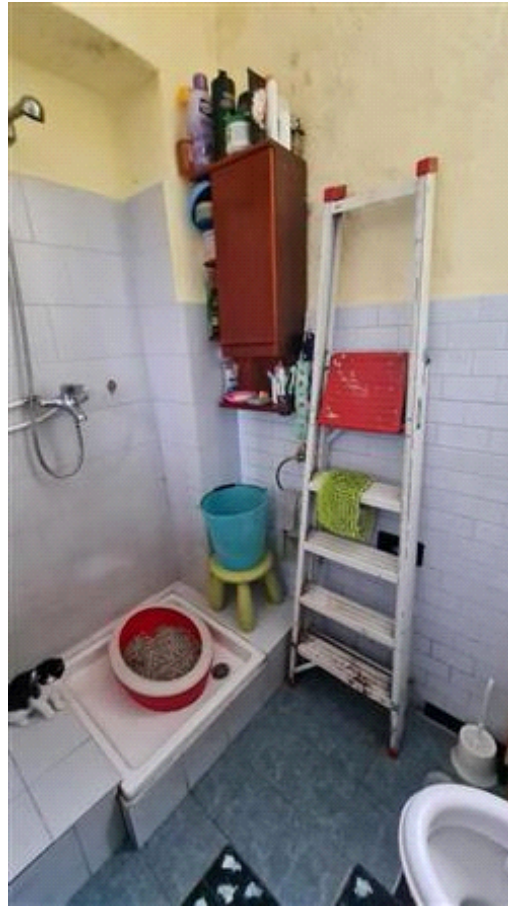
Vista esterna fronte nord.



Vista interna vano soggiorno cottura.



Vista interna vano ad uso camera da letto.



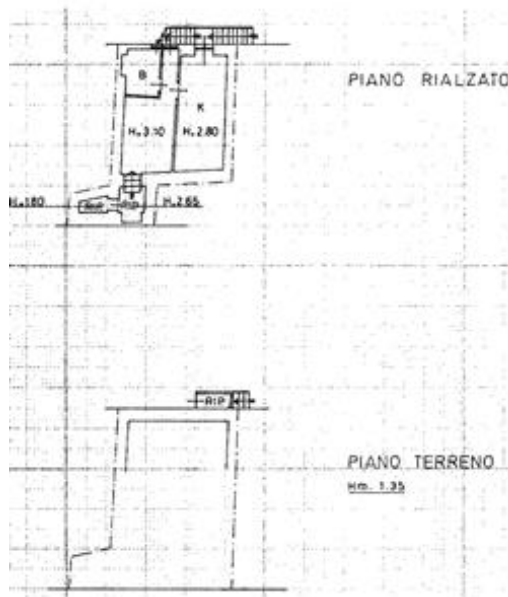
Vista interna bagno.

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 piano primo	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 700,00 = **28.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Barzanò, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia 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	41,00	0,00	28.700,00	28.700,00
				28.700,00 €	28.700,00 €

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: **€. 28.700,00**

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: **€. 4.305,00**

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: **€. 24.395,00**

data 18/07/2023

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi