



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

248/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA ROCCOLO 15 LECCO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:
Avv. Spandri Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO Via Del Roccolo 15, quartiere Germanedo , della superficie commerciale di **85,85** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare, accessibile tramite scala interna comune al condominio, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone.

E' annessa cantina al piano terra accessibile da ingresso separato tramite cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1452 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL ROCCOLO n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Da Nord in senso orario: appartamento: area comune, enti comuni, altra unità al subalterno 5, area comune, altra unità al subalterno 15; ripostiglio: enti comuni, ripostiglio al subalterno 5, area comune, ripostiglio al subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.606,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.065,10
Data della valutazione:	09/03/2021

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 27/03/2003 a firma di DEL GAUDIO ANTONIO ai nn. 68391 di repertorio, iscritta il 17/04/2003 a LECCO ai nn. 6498/1103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si precisa che nella durata dell'ipoteca viene riportata la durata contenuta nell'ispezione ipotecaria.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2019 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO ai nn. 2788/2019 di repertorio, trascritta il 31/12/2019 a LECCO ai nn. 19269/13849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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: **€ 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 923,56**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 17.298,40**

Millesimi condominiali: **67,60**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione, le spese arretrate ed i millesimi condominiali sono stati comunicati dall'Amministratore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con verbale del 27 Novembre 2019, rep. 1391/2019, il sig. LACORTE GIUSEPPE rinuncia all'eredità della madre, sig.ra ZIZZI FRANCESCA, deceduta in data 28/01/2012.

Con verbale del 27 Novembre 2019, rep. 1390/2019, il sig. LACORTE GIUSEPPE rinuncia all'eredità del padre, sig. LACORTE GIOVANNI, deceduto in data 23/10/2009.

Durante le operazioni di stima degli immobili, sono state depositate le denunce sostitutive per rinuncia all'eredità del sig. Lacorte Giuseppe, riguardante sia l'eredità del padre sig. Lacorte Giovanni, presentata in data 06/10/2020 al n. 84 vol. 9990, sia l'eredità della madre sig.ra Zizzi Francesca, presentata in data 06/10/2020 al n. 85 vol. 9990; tali denunce al momento della consegna della perizia non erano state ancora trascritte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2009), registrato il 02/09/2010 a Lecco ai nn. n. 996 vol. 9990, trascritto il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 11090/7438.

Successione in morte di Lacorte Giovanni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2009), registrato il 02/09/2010 a Lecco ai nn. n. 996 vol. 9990, trascritto il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 11090/7438.

Successione in morte di Lacorte Giovanni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2009), registrato il 02/09/2010 a Lecco ai nn. n. 996 vol. 9990, trascritto il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 11090/7438.

Successione in morte di Lacorte Giovanni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2009), registrato il 02/09/2010 a Lecco ai nn. n. 996 vol. 9990, trascritto il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 11090/7438.

Successione in morte di Lacorte Giovanni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/2012), registrato il 23/01/2013 a Lecco ai nn. n. 76 vol. 9990, trascritto il 06/02/2013 a Lecco ai nn. 1622/1221.

Successione in morte di Zizzi Francesca.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/2012), registrato il 23/01/2013 a Lecco ai nn. n. 76 vol. 9990, trascritto il 06/02/2013 a Lecco ai nn. 1622/1221.

Successione in morte di Zizzi Francesca

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/2012), registrato il 23/01/2013 a Lecco ai nn. n. 76 vol. 9990, trascritto il 06/02/2013 a Lecco ai nn. 1622/1221.

Successione in morte di Zizzi Francesca.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/2012), registrato il 23/01/2013 a Lecco ai nn. n. 76 vol. 9990, trascritto il 06/02/2013 a Lecco ai nn. 1622/1221.

Successione in morte di Zizzi Francesca.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1991 fino al 28/01/2012), con atto stipulato il 04/12/1991 a firma di Filippo Carlisi ai nn. 74993/6739 di repertorio, registrato il 23/12/1991 a Merate ai nn. n.1860 serie 2\V, trascritto il 03/01/1992 a Lecco ai nn. 129/114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1991 fino al 23/10/2009), con atto stipulato il 04/12/1991 a firma di Filippo Carlisi ai nn. 74993/6739 di repertorio, registrato il 23/12/1991 a Merate ai nn. n.1860 serie 2\V, trascritto il 03/01/1992 a Lecco ai

nn. 129/114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2009 fino al 28/01/2012), registrato il 02/09/2010 a Lecco ai nn. n. 996 vol. 9990, trascritto il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 11090/7438.

Successione in morte di Lacorte Giovanni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità dell'immobile. Si stima un costo per l'ottenimento dell'agibilità pari ad € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e opere per l'adeguamento alla vigente normativa degli impianti.

L'ottenimento dell'agibilità non è un elemento obbligatorio per il futuro acquirente dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **12261**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato d'abitazione di tipo popolare, presentata il 04/03/1966, rilasciata il 24/03/1966 con il n. 12261/GPC di protocollo

Rinnovo del Nulla Osta N. **22469**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato d'abitazione di tipo popolare, presentata il 18/07/1967, rilasciata il 26/07/1967 con il n. 22469/GPC di protocollo.

Rinnovo del precedente nulla osta a costruire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 LECCO VIA DEL ROCCOLO 15, QUARTIERE GERMANEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via Del Roccolo 15, quartiere Germanedo , della superficie commerciale di **85,85** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare, accessibile tramite scala interna comune al condominio, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone. E' annessa cantina al piano terra accessibile da ingresso separato tramite cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1452 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL ROCCOLO n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Da Nord in senso orario: appartamento: area comune, enti comuni, altra unità al subalterno 5, area comune, altra unità al subalterno 15; ripostiglio: enti comuni, ripostiglio al subalterno 5, area comune, ripostiglio al subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

SERVIZI

ospedale	buono	
stadio	buono	
verde attrezzato	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 110 m	buono	
ferrovia distante 2,80 km	nella media	
superstrada distante 950 m	buono	
autostrada distante 29,50 km	scarso	
aeroporto distante 38,50 km	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare presenta tracce di umidità con conseguente scrostamento dell'intonaco nella zona notte e nel disimpegno.

Le infiltrazioni sono presumibilmente provenienti dalla copertura condominiale pertanto dovranno essere verificate dall'amministratore.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato nella media

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno al di sopra della media

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

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc mediocre

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: da collaudare mediocre

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	83,00	x	100 %	=	83,00
Balcone	5,00	x	33 %	=	1,65
Cantina	3,00	x	40 %	=	1,20
Totale:	91,00				85,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard*

Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Lecco (LC), Via Gradisca - Germanedo
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.282,35 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 92.650,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Lecco (LC) - Germanedo
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 80.750,00 pari a 1.076,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Lecco (LC) - Germanedo
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 89.250,00 pari a 1.115,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 03/11/2020
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto

da F.I.M.A.A.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.035,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

I comparativi utilizzati sono n. 3 offerte di vendita presenti sul principale portale di pubblicità immobiliare presente nel nostro paese, oltre ai prezzi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Listino FIMAA della Provincia di Lecco; tali offerte, al fine di essere utilizzate quali comparativi, sono state depurate del 15 % quale sconto di trattativa rendendo quindi il comparativo estremamente valido e conforme alla cifra di futura transazione.

Ritengo inoltre più congrua la formazione del valore di stima attraverso la comparazione di immobili presenti sul mercato libero, quindi con maggiori transazioni e più stabile, rispetto all'utilizzo di comparativi reperiti attraverso aggiudicazioni in vendite forzate, ben più rare e molto più disomogenee.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	92.650,00	80.750,00	89.250,00
Consistenza	85,85	85,00	75,00	80,00
Data [mesi]	0	18,00	8,00	8,00
Prezzo unitario	-	1.282,35	1.266,67	1.312,50
Stato di manutenzione	4,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.076,67	1.076,67	1.076,67

Stato di manutenzione	5 %	4.632,50	4.037,50	4.462,50
-----------------------	-----	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	92.650,00	80.750,00	89.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	915,17	11.681,83	6.298,50
Stato di manutenzione	-9.265,00	-8.075,00	-13.387,50
Prezzo corretto	84.300,17	84.356,83	82.161,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.606,00**

Divergenza: 2,60% < **10%**

I comparativi sono molto simili al soggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,85 x 973,86 = **83.606,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.606,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.606,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Merate, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2019 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	85,85	0,00	83.606,00	83.606,00
				83.606,00 €	83.606,00 €

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: **€ 83.606,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per vendita forzata: **€ 12.540,90**

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: **€ 71.065,10**

data 09/03/2021

il tecnico incaricato
Claudio Paglia