



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. STEFANO MANZONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2023

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@studiogiannetipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale** a TACENO Via Tartavalle 4, della superficie commerciale di **117,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di stima, situato nel centro storico del Comune di Taceno (LC), è costituito da una porzione di fabbricato da cielo a terra che si sviluppa su tre piani.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano terra: cortile interno con accesso da Via Tartavalle al civico 4, locale sottoscala, due cantine, un locale ad uso lavanderia, un ripostiglio e scala esterna che conduce al piano primo;
- piano primo: disimpegno, cucina, camera, un bagno e un ripostiglio con scala interna in legno che conduce al piano secondo sottotetto;
- piano secondo sottotetto: due soffitte.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano secondo sottotetto dell'immobile in quanto si presentava in uno stato di degrado avanzato e quindi inaccessibile.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione "pesanti" sia per la parte edilizia/strutturale che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 215 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLE n. 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 22/03/2018 Pratica n. LC0021051 in atti dal 22/03/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5313.1/2018)
Coerenze: altra proprietà, affaccio su enti comuni, proprietà di terzi e via Tartavalle
Superficie catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.750,00

Data della valutazione:

30/10/2023

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 21/04/2006 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 65764/8701 di repertorio, iscritta il 10/05/2006 a Lecco ai nn. 8696/1679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 222.400,00.

Importo capitale: Euro 111.200,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA ai nn. 4275 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a Lecco ai nn. 9813/7407, 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 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 65763/8700 di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a Lecco ai nn. 8695/5499.

Estratto dell'atto di provenienza Notaio Alberto Barone:

"Patti della vendita: ... 2) la casa in contratto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

... Menzioni urbanistiche: ... dichiara che il fabbricato oggetto della presente vendita venne costruito anteriormente al 1° settembre 1967. La parte venditrice precisa che quanto oggetto del presente contratto fu costruito senza alcuna altra variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, sanatorie o altri provvedimenti autorizzativi; quindi nel pieno rispetto delle norme edilizie vigenti, per cui non esiste alcun vincolo alla commerciabilità degli immobili in oggetto. ..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 02/08/2004), registrato il 28/07/2000 a Lecco ai nn. 47/270 Ufficio del Registro, trascritto il 08/04/2002 a Lecco ai nn. 5080/3485.

Successione per morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 13/03/2000.

Non si rilevano atti di accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2004 fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 02/08/2004 a firma di Notaio De Marzio Ettore ai nn. 2621/1463 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Lecco ai nn. 13647/9147

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria **N. 19/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione parziale dell'orditura e del manto di copertura del tetto del fabbricato, presentata il 04/05/1983 con il n. 532 di protocollo, rilasciata il 11/05/1983 con il n. 19/83 di protocollo

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria **N. 49/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione parziale dell'orditura e del manto di copertura del tetto del fabbricato al mappale 215, presentata il 13/12/1986 con il n. 1889 di protocollo, rilasciata il 17/12/1986 con il n. 49/86 di protocollo.

Rinnovo dell'autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria rilasciata in data 11/05/1983 al n.19

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A nuclei antichi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NTA

Art. 21 - Classificazione delle aree per l'edilizia storica

Art. 21.1 - In ambito compreso nel limite del tessuto urbano:

Art. 21.1.1 - Zone A (Zone A.shp) come definite al punto 2 dell'Art.16. Nuclei di antica formazione identificabili ai sensi dei criteri regionali (prima levata cartografia IGM) che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché buona parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche.

Sono inclusi nelle zone A anche quegli edifici che, pur appartenenti ad un impianto antico, abbiano solo in parte conservato la propria identità originaria; sia perché hanno subito profonde trasformazioni edilizie e di impianto, sia perché, appartenenti ad un processo di espansione successivo avvenuto mediante demolizione e ricostruzione sul sedime originario, si inquadrano in un contesto culturale e socio-economico differente rispetto al nucleo originario ma ne hanno conservato l'impianto morfologico perimetrale.

Art. 22 - Categorie degli edifici All'interno delle zone A sono individuate le seguenti categorie di edifici come indicato nella TAVOLA PR 4a. ... III - Comparti ed Edifici di interesse documentario ed ambientale, che abbiano anche subito lievi interventi di alterazione dei caratteri originari, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia di adeguamento statico, funzionale ed igienico. ...

Art. 23 - Disciplina degli interventi categoria edificio III - conservativo manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano secondo dell'immobile in quanto si presentava in uno stato di degrado avanzato e quindi inaccessibile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

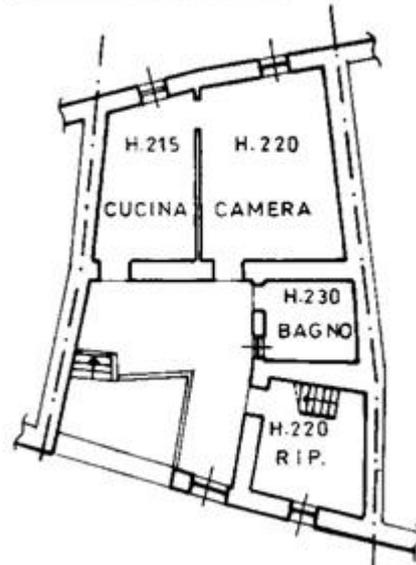
Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano secondo dell'immobile in quanto si presentava in uno stato di degrado avanzato e quindi inaccessibile.

PIANO TERRA



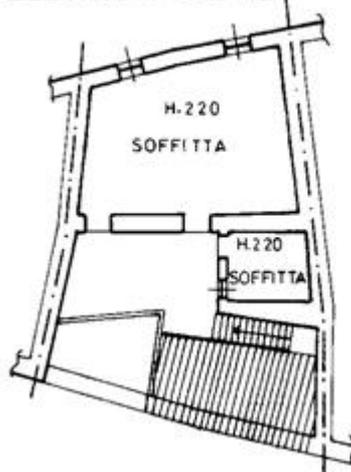
Estratto scheda catastale Piano Terra

PIANO PRIMO



Estratto scheda catastale Piano Primo

PIANO SECONDO



Estratto scheda catastale Piano Secondo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TACENO VIA TARTAVALLE 4

FABBRICATO DA CIELO A TERRA AD USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale a TACENO Via Tartavalle 4, della superficie commerciale di **117,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di stima, situato nel centro storico del Comune di Taceno (LC), è costituito da una porzione di fabbricato da cielo a terra che si sviluppa su tre piani.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano terra: cortile interno con accesso da Via Tartavalle al civico 4, locale sottoscala, due cantine, un locale ad uso lavanderia, un ripostiglio e scala esterna che conduce al piano primo;
- piano primo: disimpegno, cucina, camera, un bagno e un ripostiglio con scala interna in legno che conduce al piano secondo sottotetto;
- piano secondo sottotetto: due soffitte.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano secondo sottotetto dell'immobile in quanto si presentava in uno stato di degrado avanzato e quindi inaccessibile.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione "pesanti" sia per la parte edilizia/strutturale che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 215 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA TARTAVALLE n. 4, piano: T-1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 22/03/2018 Pratica n. LC0021051 in atti dal 22/03/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5313.1/2018)
Coerenze: altra proprietà, affaccio su enti comuni, proprietà di terzi e via Tartavalle
Superficie catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto su Via Tartavalle



Cortile interno di proprietà



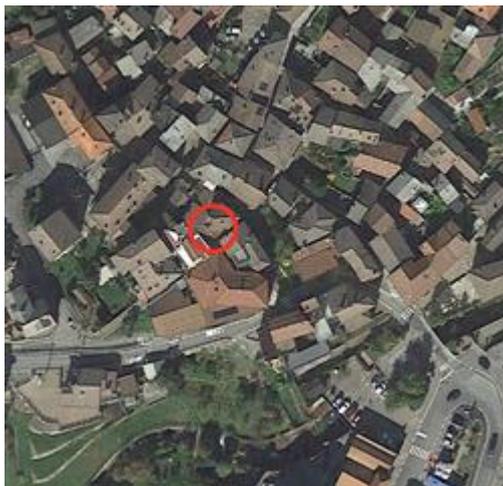
Prospetto su Via Tartavalle



Prospetto su Via Tartavalle

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 vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

municipio	ottimo	
spazi verde	buono	
COLLEGAMENTI	ottimo	
autobus distante 0,10 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, situato nel centro storico del Comune di Taceno (LC), è costituito da una porzione di fabbricato da cielo a terra che si sviluppa su tre piani.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano terra: cortile interno con accesso da Via Tartavalle al civico 4, locale sottoscala, due cantine, un locale ad uso lavanderia, un ripostiglio e scala esterna che conduce al piano primo;
- piano primo: disimpegno, cucina, camera, un bagno e un ripostiglio con scala interna in legno che conduce al piano secondo sottotetto;
- piano secondo sottotetto: due soffitte.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano secondo sottotetto dell'immobile in quanto si presentava in uno stato di degrado avanzato e quindi inaccessibile.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime e necessita di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione "pesanti" sia per la parte edilizia/strutturale che impiantistica.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	pessimo	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in legno	pessimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in garmette di graniglia	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	scarso	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle	molto scarso	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	molto scarso	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in costruite in misto pietra	scarso	
<i>solai:</i> Da verificare la portata dei solai.	mediocre	
<i>copertura:</i> Lo stato attuale della copertura è	pessimo	

pessimo e persiste il pericolo di caduta di coppi dalla copertura del fabbricato come più volte comunicato al proprietario dal Comune di Taceno (anno 2017, 2018 e 2021).

E' stato eseguito negli anni passati un intervento di messa in sicurezza della copertura da parte del Comune limitatamente alla falda su via Tartavalle.

Ad oggi le continue infiltrazioni di acqua piovana hanno comportato un peggioramento delle strutture portanti della copertura e l'infradiciamento delle murature del fabbricato.

scale esterne:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scale interne:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non a norma

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

termico: conformità: non a norma. Sono presenti una stufa a legna e un boiler per l'acqua calda non funzionanti.

★★★★★★★★☆☆☆☆

idrico: conformità: non a norma

★★★★★★★★☆☆☆☆

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
Piano terra (sottoscala, due cantine, lavanderia e ripostiglio)	65,00	x	30 %	=	19,50
Piano terra (cortile ad uso esclusivo)	16,00	x	10 %	=	1,60
Piano primo ad uso residenziale	77,60	x	100 %	=	77,60
Piano secondo sottotetto (due soffitte)	63,00	x	30 %	=	18,90
Totale:	221,60				117,60



Camera piano primo



Disimpegno piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Taceno (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è costatato 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: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Taceno, agenzie: Valsassina, 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	Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale	117,60	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: **€. 35.000,00**

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: **€. 5.250,00**

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: **€. 29.750,00**

data 30/10/2023

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI