



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Chiara Badessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Chierichetti

CF:CHRMZ56P19F205C
con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10
telefono: 039508392
fax: 039508392
email: mchierichetti@libero.it
PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO via Carlo Porta 9, della superficie commerciale di **157,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, sito nella zona centrale della città di Lecco, si colloca al quinto piano di un fabbricato articolato su sette livelli fuori terra oltre ad un seminterrato.

Sono chiaramente presenti servizi di tutti i tipi, negozi di vendita al dettaglio così come di grande distribuzione. Sempre in zona esistono la stazione ferroviaria, l'ospedale, scuole dalla materna all'università e trasporti pubblici.

Per quanto lo stabile si possa definire di tipo signorile l'interno dell'appartamento, caratterizzato da grande luminosità, presenta particolari tecnici ormai datati (servizi igienici da ristrutturare) e tracce molto evidenti di avvenuta infiltrazione d'acqua dall'appartamento superiore.

Si compone di ingresso, sala con terrazzino, cucina abitabile con terrazzino, disimpegno, tre camere da letto con terrazzino, due locali igienici e una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 e S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 704 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via Marco d'Oggiono, piano: 5 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Affaccio su cortile interno, vano scala, altra unità, via Carlo Porta, altra unità. Per la cantina: corridoio comune, altra unità, terrapieno, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 263.689,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.135,65
Data della valutazione:	30/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 27/10/2010 a firma di Notaio Croce Federica ai nn. 3027/2235 di repertorio, iscritta il 02/11/2010 a Lecco ai nn. 16391/3477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2278 di repertorio, trascritta il 02/08/2016 a Lecco ai nn. 10326/7166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente alla quota spettante a Sacchi Arnaldo

pignoramento, stipulata il 06/10/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2677 di repertorio, trascritta il 26/10/2017 a Lecco ai nn. 13738/9757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente alla quota spettante a Sacchi Arnaldo

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1657 di repertorio, trascritta il 15/09/2023 a Lecco ai nn. 13598/10344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

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:

€ 3.000,00

Millesimi condominiali:	19
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 Successione, trascritto il 11/12/1985 a Lecco ai nn. 10402/7218

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **1381** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato uso abitazioni, uffici, negozi ed autorimessa commerciale, presentata il 23/01/1962 con il n. 3805 di protocollo, rilasciata il 31/07/1962 con il n. 21330/GPC di protocollo, agibilità del 15/02/1966 con il n. 1574 di protocollo.

Quanto trasmesso dall'ufficio tecnico del comune, in risposta all'accesso agli atti effettuato, presenta delle tavole di progetto che evidentemente sono poi state superate da almeno una variante in corso d'opera di cui non si è trovata traccia. L'asserzione trova conforto nell'allegata presentazione di avvenuta denuncia al Catasto Urbano datata 12.10.1965 dove viene riportata una situazione che, seppur non completamente corrispondente all'attualità, rispecchia più fedelmente lo stato di fatto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 69 del 20/12/2021, l'immobile ricade in zona "R4" - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità - art. 5.4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: 5.4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (R4) Aree ad alta densità, comprensive di una significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici con fronte strada più o meno continuo, perimetrali all'isolato, caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici, da uso del piano terra su strada per attività economiche (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario), da rapporto di copertura e densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia della vocazione prevalente residenziale e il miglioramento sia dello standard abitativo che dell'impianto urbano nel complesso Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.5; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; Destinazioni escluse: U3.6;

U3.7; U 3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici - If = 1 m²/m² o esistente se maggiore - Rc = 50 % - H = m 20 o esistente se maggiore - SD = 30% -

Dotazione arborea (A) -

Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50. d) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionista: €1.850,00
- Diritti di segreteria: €30,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

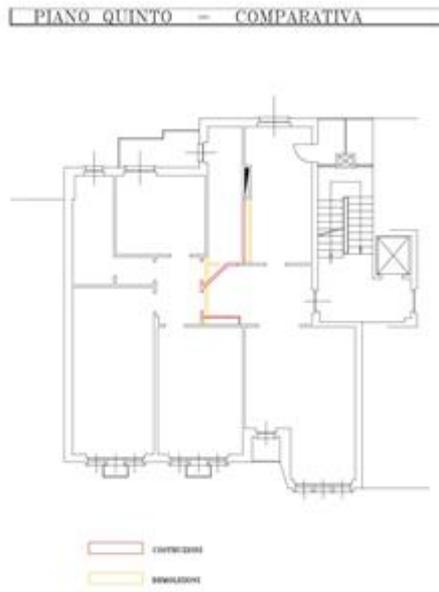
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA per n. 2 schede: €1.200,00
- Diritti catastali per n. 2 schede: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si rende necessario la presentazione di n. 2 schede catastali in quanto la recente normativa non consente più di accorpate i locali accessori all'unità principale. Si provvederà inoltre ad una modifica toponomastica in quanto l'unità immobiliare si trova di fatto in via Carlo Porta al n. 9 e non come catastalmente indicato in via M. D'Oggiono.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA CARLO PORTA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO via Carlo Porta 9, della superficie commerciale di **157,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, sito nella zona centrale della città di Lecco, si colloca al quinto piano di un fabbricato articolato su sette livelli fuori terra oltre ad un seminterrato.

Sono chiaramente presenti servizi di tutti i tipi, negozi di vendita al dettaglio così come di grande distribuzione. Sempre in zona esistono la stazione ferroviaria, l'ospedale, scuole dalla materna all'università e trasporti pubblici.

Per quanto lo stabile si possa definire di tipo signorile l'interno dell'appartamento, caratterizzato da grande luminosità, presenta particolari tecnici ormai datati (servizi igienici da ristrutturare) e tracce molto evidenti di avvenuta infiltrazione d'acqua dall'appartamento superiore.

Si compone di ingresso, sala con terrazzino, cucina abitabile con terrazzino, disimpegno, tre camere da letto con terrazzino, due locali igienici e una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 e S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 704 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via Marco d'Oggiono, piano: 5 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Affaccio su cortile interno, vano scala, altra unità, via Carlo Porta, altra unità. Per la cantina: corridoio comune, altra unità, terrapieno, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco.

SERVIZI

ospedale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

università

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 0,5
superstrada distante km. 1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. vetro singolo
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
manto di copertura: realizzato in lamiera grecata
pavimentazione interna: realizzata in marmo. zona giorno
pavimentazione interna: realizzata in parquet. camere
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
plafoni: realizzati in intonaco civile
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. in cantina
infissi esterni: vasistas realizzati in ferro e vetro. cantina
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in porta blindata
portone di ingresso: anta singola battente realizzato in legno . in cantina



Degli Impianti:

ascensore:

citofonico:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da collaudare. l'acqua calda è presente solo in un bagno servito da un boiler a rifunzionamento elettrico.

gas: a termine di legge. presente solo la predisposizione in quanto non allacciato

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da collaudare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Bagno principale



Camera1



Camera 2



Camera 3



Sala

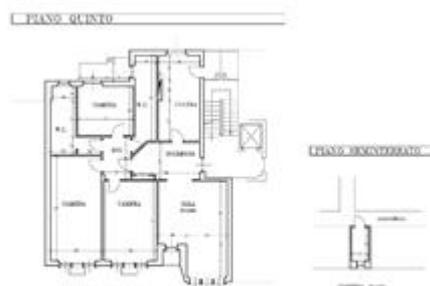
CONSISTENZA:

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	153,00	x	100 %	=	153,00
balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantina	3,75	x	50 %	=	1,88
Totale:	165,75				157,57



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 02/2019

Dati Catastali: Fg. LEC/3 mapp. 704

Descrizione: abitazione di tipo civile con cantina

Indirizzo: via Carlo Porta

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 137,62

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a €/mq 1.780,00

Comparativo 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 03/2021

Dati Catastali: Fg. LEC/3 mapp. 704

Descrizione: abitazione di tipo civile con cantina

Indirizzo: via Carlo Porta

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 137,62

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a €/mq 1.817,00

- Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Semestre 1 anno 2023

Abitazioni Civili

Stato conservativo normale da €/mq 1350 a €/mq. 1850

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,57 x 1.700,00 = **267.869,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **267.869,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **267.869,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevole attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare .it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	157,57	0,00	267.869,00	267.869,00
				267.869,00 €	267.869,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.180,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 263.689,00

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: €. 39.553,35

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: €. 224.135,65

data 30/12/2023

il tecnico incaricato
Maurizio Chierichetti