



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Paola POZZI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Barbara DELL'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: [archbarbaradelloro@gmail.com](mailto:archbarbaradelloro@gmail.com)

PEC: [archbarbaradelloro@pec.it](mailto:archbarbaradelloro@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ROBBIATE via Monte Robbio 11, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in via Monte Robbio. Il condominio, edificato all'inizio degli anni sessanta, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con un piano terra adibito ad autorimesse, cantine e spazi comune e soprastanti quattro piani residenziali, con corpo scala e ascensore per 4 appartamenti per piano. L'appartamento si trova al piano terzo mentre alla cantina al piano terra si accede dall'androne d'ingresso comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno / cucina con balconcino, camera, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1466 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: viale Monte Robbio, 11, piano: P3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 18/08/2022 prot LC0068978  
Coerenze: da nord in senso orario: - appartamento P3: altra u.i. sub 16, corridoio comune, altra u.i. sub 14, affaccio su cortile comune - cantina PT: corridoio comune, cortile comune, altra u.i., corridoio comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.040,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.434,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/01/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Accesso in data 14/11/2023

#### **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** attiva, stipulata il 23/02/2007 a firma di notaio Paolo Mastrolilli ai nn. 12991/8252 di repertorio, iscritta il 13/03/2007 a Lecco ai nn. 4911/983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1592 di repertorio, trascritta il 05/09/2023 a Lecco ai nn. 13311/10161, 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: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.640,00**

Millesimi condominiali: **34,46 / 1000**

Ulteriori avvertenze:

Deliberate spese straordinarie per predisposizione computo metrico lavori balconi / tetto e analisi 6 bilanci della precedente gestione amministrativa

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2018), con atto stipulato il 06/12/2018 a firma di notaio Giuliano Ronza ai nn. 2554/2301 di repertorio, trascritto il 10/12/2018 a Lecco ai nn. 16637/11695.

Nelle parti comuni è compreso il posto auto in uso esclusivo, con obbligo di manutenzione.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/1997 fino al 07/10/2002), con atto stipulato il 11/04/1997 a firma di notaio Saverio Romanelli ai nn. 185426/15163 di repertorio, trascritto il 17/04/1997 a Lecco ai nn. 4688/2950

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2002 fino al 23/02/2007), con atto stipulato il 07/10/2002 a firma di notaio Orazio De Giovanni ai nn. 225936 di repertorio, trascritto il 21/10/2002 a Lecco ai nn. 16033/11655.

Nelle parti comuni è compreso il posto auto in uso esclusivo n 1, con obbligo di manutenzione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2007 fino al 04/06/2013), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di notaio Paolo Mastrolilli ai nn. 12990/8251 di repertorio, trascritto il 13/03/2007 a Lecco ai nn. 4910/2890.

Nelle parti comuni è compreso il posto auto in uso esclusivo n 1, con obbligo di manutenzione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2013 fino al 06/12/2018), con atto stipulato il 04/06/2013 a firma di notaio Giampiero Fabiano ai nn. 49912/28620 di repertorio, trascritto il 06/06/2013 a Lecco ai nn. 6551/4882.

Nelle parti comuni è compreso il posto auto in uso esclusivo numero 1 con obbligo di manutenzione

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **259/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione a più appartamenti, presentata il 31/10/1962, rilasciata il 03/11/1962, agibilità del 24/03/1964

Nulla Osta N. **1046**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di recinzione e apertura di due accessi carrabile e pedonale, presentata il 03/08/1963 con il n. 1046 di protocollo, rilasciata il 05/08/1963

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 2 del 09/01/2012 - BURL n 11 del 14/03/2012 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona aree residenziali nel tessuto urbano consolidato.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 24 delle regole generali per l'edificazione nel territorio comunale.

L'intero territorio comunale di Robbiate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. n 363 del 31/07/1969

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

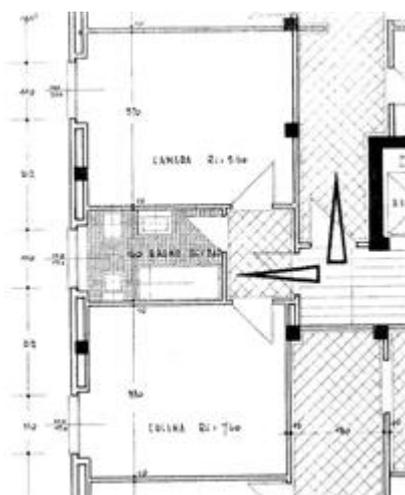
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è planimetricamente traslata nel piano e i divisori sono leggermente diversi. Sono invertite le destinazioni dei locali: soggiorno/cucina in luogo di camera e viceversa. La porta finestra presenta un balconcino. Il fabbricato in generale risulta lievemente difforme da quanto autorizzato per i balconi, le aperture e la geometria della copertura. Anche il piano terra risulta planimetricamente diverso dallo stato dei luoghi che, invece, trovano corrispondenza con la planimetria catastale di primo impianto (1964)

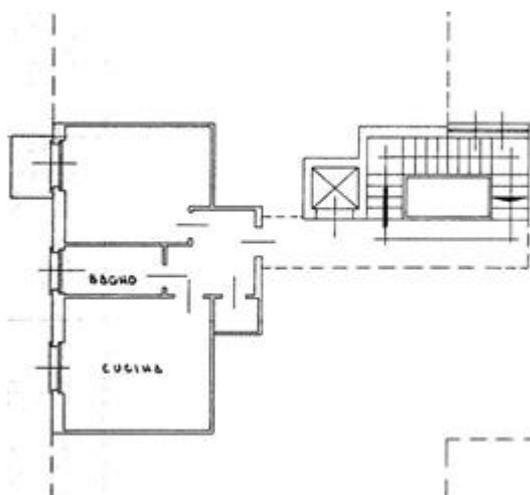
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria: €1.500,00
- diritti amministrativi sanatoria: €1.000,00



pianta Licenza Edilizia



pianta Catasto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non correttamente indicato il piano: manca PT della cantina  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- istanza di correzione toponomastica: €100,00

Si segnala che la cantina dovrebbe essere riportata su scheda catastale autonoma

Sono state rilevate le seguenti difformità: il posto auto comune in uso esclusivo dovrebbe essere identificato catastalmente come C/6, non potendosi configurare usi esclusivi delle parti comuni

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa di costituzione: €350,00
- diritti catastali: €50,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIATE VIA MONTE ROBBIO 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROBBIATE via Monte Robbio 11, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio di cinque piani fuori terra sito in via Monte Robbio. Il condominio, edificato all'inizio degli anni sessanta, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con un piano terra adibito ad autorimesse, cantine e spazi comune e soprastanti quattro piani residenziali, con corpo scala e ascensore per 4 appartamenti per piano. L'appartamento si trova al piano terzo mentre alla cantina al piano terra si accede dall'androne d'ingresso comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno / cucina con balconcino, camera, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1466 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: viale Monte Robbio, 11, piano: P3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 18/08/2022 prot LC0068978

Coerenze: da nord in senso orario: - appartamento P3: altra u.i. sub 16, corridoio comune, altra u.i. sub 14, affaccio su cortile comune - cantina PT: corridoio comune, cortile comune, altra u.i., corridoio comune

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



ortofoto



vista dalla via Monte Robbio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento (H290) in discrete condizioni di manutenzione, con finiture a materiali tipici dell'epoca di costruzione salvo parziali sostituzioni (pavimenti, porte interne).  
La caldaia è esterna fruibile dal balconcino.

Delle Componenti Edilizie:

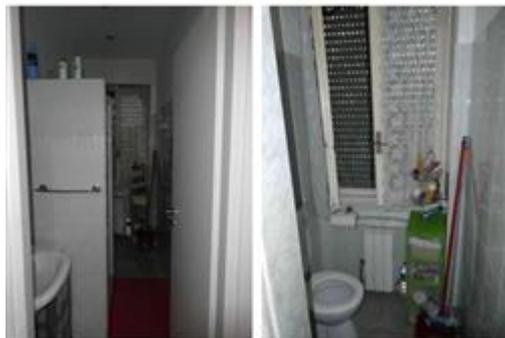
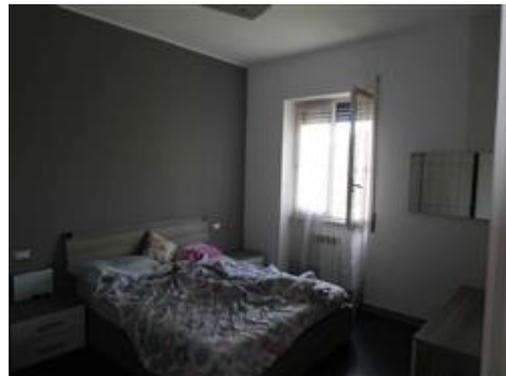
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna comune con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica monocottura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno - vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> tre rampe e pianerottolo di giro realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> a fune	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



[111.92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97071-000055/13 (scaduto) registrata in data 29/05/2013

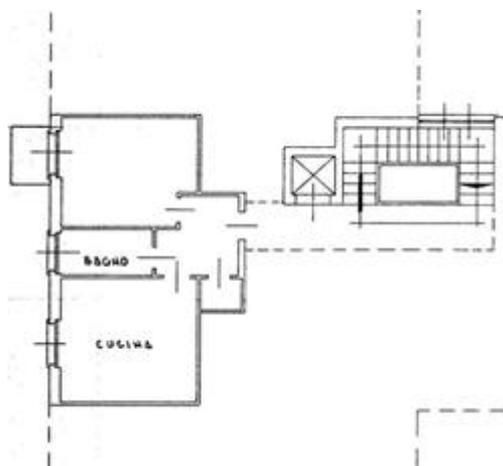
CONSISTENZA:

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

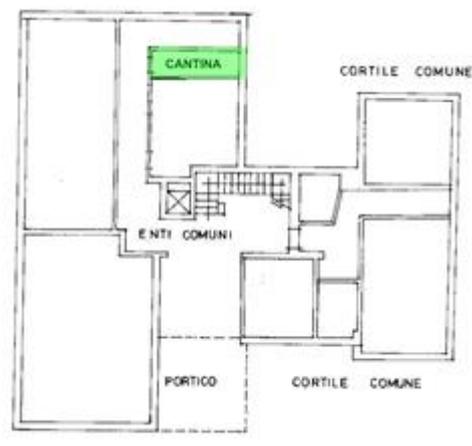
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P3	43,30	x	100 %	=	43,30
balcone	2,00	x	25 %	=	0,50

cantina PT	6,00	x	20 %	=	1,20
posto auto esclusivo	15,00	x	20 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>66,30</b>				<b>48,00</b>



appartamento sub 15 - P3



cantina sub 15 - PT

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale PT con cantina e posto auto esterno - da ristrutturare

Indirizzo: via Colleoni, 36 - Robbiate

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.037,74 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale PT1 con ascensore con cantina e posto auto esterno - ristrutturato

Indirizzo: via Monte Robbio, 11 - Robbiate

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 1.155,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 63.650,00 pari a 1.097,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento P2 composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, camera con balcone e bagno

Indirizzo: via San Francesco d'Assisi, 24 - Robbiate

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 825,40 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

> 30 anni = 800 / 900 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di seconda fascia = 944 / 1.048 €/mq

- Banca dati OMI 1-2023 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni di tipo economico = 900 / 1.150 €/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,00	x	980,00	=	<b>47.040,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.040,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

#### 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	48,00	0,00	47.040,00	47.040,00
				<b>47.040,00 €</b>	<b>47.040,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.040,00**

**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: **€. 6.606,00**

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: **€. 37.434,00**

data 09/01/2024

il tecnico incaricato  
Barbara DELL'ORO