



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
avv. Massimiliano Nessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

BRAMBILLA CLAUDIO

CF:BRMCLD60A29G009H
con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22
telefono: 0341578751
email: claudiobrambilla@alice.it
PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VALMADRERA Vicolo Oscuro 4, della superficie commerciale di **49,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo composto da due locali più servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala esterna comune con terzi, ha un'altezza interna di 2,49. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 285 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini in corpo ed in contorno: proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.828,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.803,80
Data della valutazione:	19/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 23/02/2005 a firma di notaio Fabrizio Cimei di Lecco ai nn. 13633/2131 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Lecco ai nn. 631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita in Valmadrera distinta al foglio 19 ora foglio 11 dal mappale 285 sub. 702.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1220/2021 di repertorio, trascritta il 20/09/2021 a Lecco ai nn. 14927/10952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lecco.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita in Valmadrera distinta dal mappale 285 sub. 702 al foglio 19 ora foglio 11 .

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 23/02/2005), con atto stipulato il 23/02/2005 a firma di notaio Fabrizio Cimei di Lecco ai nn. 13632 di repertorio, registrato il 28/02/2005 a Lecco ai nn. 1535 serie 1T, trascritto il 02/03/2005 a Lecco ai nn. 3776/2305

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2000 fino al 18/02/2004), con atto stipulato il 27/01/2000 a firma di notaio Mario Mele di Cermenate ai nn. 3121 di repertorio, trascritto il 03/02/2000 a Lecco ai nn. 896

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/02/2004 fino al 23/02/2005), con atto stipulato il 18/02/2004 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 93 di repertorio, registrato il 25/02/2004 a Lecco ai nn. 398 serie IV, trascritto il 09/03/2004 a Lecco ai nn. 3612/2445



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. s.n.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1^a settembre 1967 e successivamente non sono state effettuate opere, anche interne, occorrenti di permessi autorizzativi come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edilizie, regolarizzazione aperture e abbassamento massetto e pavimento

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile, rispetto alla scheda catastale presenta le seguenti difformità: mancanza del muro divisorio nel disimpegno bagno, il camino riportato nella scheda è stato eliminato, la porta di ingresso risulta spostata verso nord di circa 1 metro e presenta una bussola costituente un disimpegno ingresso. I locali presentano un'altezza di mt. 2,49.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALMADRERA VICOLO OSCURO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA Vicolo Oscuro 4, della superficie commerciale di **49,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo composto da due locali più servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala esterna comune con terzi, ha un'altezza interna di 2,49. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 285 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5



vani, rendita 169,91 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini in corpo ed in contorno: proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



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, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo composto da due locali più servizi, con accesso da scala esterna in comune con terzi.

L'alloggio, di antica costruzione è stato oggetto di opere di manutenzione con rifacimento della pavimentazione.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

ACCESSO: dalla pubblica via denominata Vicolo Oscuro.



Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a bollitore conformità: da accertare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo i diffusori sono in stufa conformità: da accertare. Sono presenti i radiatori ma non la caldaia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Ingresso- Tinello	24,56	x	100 %	=	24,56
Camera	20,52	x	100 %	=	20,52
Bagno	3,96	x	100 %	=	3,96
Totale:	49,04				49,04



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 49,04 x 700,00 = **34.328,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.328,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.328,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poiché documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un'ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 600,00 e 1.000,00 €/mq.

Adottando un valore medio/basso si ritiene congruo applicare il seguente:

VALORE UNITARIO AL MQ.: = € 700,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, osservatori del mercato immobiliare LISTINO PREZZI IMMOBILIARI Città di Lecco e Provincia, edito da: F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti D'affari Aderente alla Confcommercio in collaborazione con Camera di Commercio di Lecco e Collegio Geometri e Geometri Laureati.

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	49,04	0,00	34.328,00	34.328,00
				34.328,00 €	34.328,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.828,00**

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: **€ 4.024,20**

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: **€ 22.803,80**

data 19/01/2022

il tecnico incaricato
BRAMBILLA CLAUDIO

