



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Stefania TICOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

REATTI VALTER

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A in ambito soggetto a trasformazione urbanistica. a CASSAGO BRIANZA via A. Volta - via Santo L. Guanella snc, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno dalla conformazione planoaltimetrica regolare e confinante su due lati con vie pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 330 (catasto terreni), sezione urbana CASSAGO, qualita/classe semin. arbor. cl. 2^, superficie 2930, reddito agrario 10,59 € reddito dominicale 11,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico.
Coerenze: da nord in senso orario: via Santo L. Guanella - mappali 1610 - 1317 - 2359 - 1148 - via A. Volta.

Presenta una forma regolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.930,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 265.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 239.220,00
Data della valutazione:	22/08/2022

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 09/11/2007 a firma di notaio P.L. Donegana ai nn. 194544 - 35759 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Lecco ai nn. 22067 - 4718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO..

Importo ipoteca: €522.000==.

Importo capitale: €290.000==.

Durata ipoteca: 3 anni..

Come riportato nella certificazione notarile, a margine risultano: -- IPOTECA VOLONTARIA N. 1375 del 15/06/2011 derivante da proroga di finanziamento ipotecario in conto. -- IPOTECA VOLONTARIA N. 1502 del 18/10/2012 derivante da atto di modifica di finanziamento ipotecario in conto. -- IPOTECA VOLONTARIA N. 690 del 28/05/2013 derivante da atto di modifica di finanziamento ipotecario in conto.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2019 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2863 di repertorio, iscritta il 27/11/2019 a Lecco ai nn. 16979 - 2515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €505.112,49==.

Importo capitale: €505.112,49==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2022 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a Lecco ai nn. 4398 - 6279, 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 09/11/2007),

con atto stipulato il 09/11/2007 a firma di notaio P.L. Donegana ai nn. 194541-35757 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Lecco ai nn. 13539 serie 1T, trascritto il 30/11/2007 a Lecco ai nn. 22066-13211

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione unilaterale (fino al 09/11/2007), con atto stipulato il 23/11/1954 a firma di notaio F. Seveso ai nn. 27411-7034 di repertorio, registrato il 03/12/1954 a Como ai nn. 1476 Vol. 300, trascritto il 17/12/1954 a Lecco ai nn. 3829 - 3506.

Successivo atto di accettazione di donazione in data 07/07/1956 stipulato dal notaio F. Seveso ai nn. 31211 - 8349; registrato a Como il 23/07/1956 al n. 316 vol. 306; trascritto a Lecco il 27/07/1956 ai nn. 2513 - 2259.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 13/05/2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 50 del 16/12/2009 e successivamente rettificato negli errori materiali con D.C.C. n. 31 del 19/07/2010 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 01/09/2010.1 , l'immobile ricade in zona *** "ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" nell'ambito del Documento di Piano; *** parte in "servizi per attrezzature di previsione" nell'ambito del P. dei S. e parte "ambiti di mitigazione e compensazione ambientale" nell'ambito del Sis. Amb. Norme tecniche di attuazione ed indici: AMBITO DI TRASFORMAZIONE PE2 - Localizzazione : via Volta - via Campi Asciiutti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSAGO BRIANZA VIA A. VOLTA - VIA SANTO L. GUANELLA SNC

IN AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

DI CUI AL PUNTO A

in ambito soggetto a trasformazione urbanistica. a CASSAGO BRIANZA via A. Volta - via Santo L. Guanella snc, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di terreno dalla conformazione planoaltimetrica regolare e confinante su due lati con vie pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 330 (catasto terreni), sezione urbana CASSAGO, qualita/classe semin. arbor. cl. 2^, superficie 2930, reddito agrario 10,59 € reddito dominicale 11,35 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico.

Coerenze: da nord in senso orario: via Santo L. Guanella - mappali 1610 - 1317 - 2359 - 1148 - via A. Volta.

Presenta una forma regolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco storico - archeologico di Sant'Agostino..

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palestra	buono	
campo da calcio	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	

spazi verde buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 ml. al di sopra della 
media 

ferrovia distante 300 ml. buono 

tangenziale distante 1 km. buono 

aeroporto distante 50 km. buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono 

esposizione: buono 

luminosità: buono 

panoramicità: buono 

impianti tecnici: buono 

stato di manutenzione generale: buono 

servizi: buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	2.930,00				2.930,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate si è ritenuto congruo adottare l'importo determinato dalla Giunta Comunale n° 38 del 10/03/2020 dettagliatamente riportato nella DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU pubblicati dal Comune di Cassago Brianza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **265.810,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 265.810,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 265.810,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata in base alla superficie catastale del bene.

L'importo del valore unitario di stima è stato determinato a seguito di esame documentazione presente presso il Comune di Cassago Brianza, colloqui con l'ufficio tributi dello stesso Comune ed indagini di mercato presso operatori nel campo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Cassago Brianza, agenzie: del territorio., ed inoltre: valori minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU vigenti sul territorio del Comune di Cassago Brianza.

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	in ambito soggetto a trasformazione urbanistica.	2.930,00	0,00	265.810,00	265.810,00
				265.810,00 €	265.810,00 €

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: **€ 265.810,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 26.581,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 9,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 239.220,00

data 22/08/2022

il tecnico incaricato
REATTI VALTER