



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA IFIS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Silvia ANELO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2022

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

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VALMADRERA frazione San Dionigi 8, della superficie commerciale di **88,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio denominato "Belvedere La Rocca" di quattro piani fuori terra oltre a un piano box e cantine al piano seminterrato, sito in frazione San Dionigi. Il condominio, edificato nella prima metà degli anni sessanta, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcuni negozi al piano terra nell'angolo nord-est e ampio parcheggio pubblico adiacente.

L'appartamento si trova al piano rialzato con accesso da cortile comune e, da qui, da scala comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno / pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 600 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: frazione San Dionigi, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 29/05/2015 prot LC0054123 per codifica piano incoerente

Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: parcheggio pubblico, altra u.i., vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra u.i. - cantina: box altra u.i., cantina altra u.i., corridoio comune, box altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.445,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.078,76
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/11/2018, con scadenza il 14/12/2022, registrato il 20/11/2018 a Lecco ai nn. 7541 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €6.000 / anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

KOHI Thierry risulta deceduto il 12/03/2006 e ne cura l'eredità giacente il curatore nominato Dott.sa FIGINI Raffaella

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 06/12/2006 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 15842/3645 di repertorio, iscritta il 20/12/2006 a Lecco ai nn. 24385/4810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 135 di repertorio, trascritta il 08/03/2022 a Lecco ai nn. 3424/2408, 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: **€ 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.725,00**

Millesimi condominiali: **24/1000**

Ulteriori avvertenze:

Nella tabella millesimale l'unità in oggetto è identificata nella scala 8. Il riscaldamento, centralizzato, viene ripartito per il 30% in modo fisso per 246,34 mc / 7.530,35 mc mentre la restante parte con l'effettivo consumo contabilizzato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/2016), registrato il 10/03/2017 a Ufficio Registro Lecco ai nn. 318 vol 9990, trascritto il 14/09/2018 a Lecco ai nn. 11978/8561

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/1991 fino al 06/12/2006), trascritto il 18/04/1991 a Lecco ai nn. 4418/3363

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006 fino al 12/03/2016), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 15841/3644 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a Lecco ai nn. 24384/15373

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La prima pratica edilizia, del 1963, prevede, per quella porzione di edificio, un negozio al piano terra e il piano cantine totalmente privo di divisori. La scheda catastale, coeva con l'agibilità del 1965, già identifica l'appartamento al piano rialzato, e la cantina con disimpegno di accesso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **17/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazioni in condominio, presentata il 12/01/1963 con il n. 204 di protocollo, rilasciata il 19/05/1963, agibilità del 20/05/1965

Concessione Edilizia N. **166/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura e ritinteggiatura facciate, presentata il 20/07/1999 con il n. 13027 di protocollo, rilasciata il 21/07/1999.

Opere riguardanti enti comuni

Denuncia Inizio Attività N. **21/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento canne fumarie, presentata il 08/02/2000 con il n. 2204 di protocollo.

Opere riguardanti enti comuni

Denuncia Inizio Attività N. **61/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento della pavimentazione del cortile, presentata il 16/03/2000 con il n. 5070 di protocollo.

Opere riguardanti enti comuni

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **263/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione locale centrale termica e relativa canna fumaria, presentata il 18/11/2014 con il n. 20974 di protocollo.

Opere riguardanti enti comuni

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 10 del 24/04/2013 - BURL n 34 del 21/08/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona B1 - ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 18 NTA - zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Licenza Edilizia del 1963 l'unità immobiliare era

destinata a NEGOZIO con accesso dal parcheggio sulla via San Dionigi. Nello stato attuale è un APPARTAMENTO al piano rialzato e accesso dal cortile e, da qui, dalla scala comune. Il piano cantina, nello stato autorizzato, non prevedeva nessuna divisione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria per cambio destinazione d'uso e diversa distribuzione interna: €1.500,00
- diritti sanzione amministrativa (importo indicativo da verificare con istruttoria del Comune): €1.000,00

Gli oneri della sanatoria sono stimati in quanto andrà verificata l'istruttoria con UT

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale bagno non risulta disimpegnato dal locale soggiorno

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

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura del corridoio con formazione di una nuova porta : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il divisorio tra l'ingresso e il soggiorno è stato rimosso e l'ingresso è lievemente diverso da come rappresentato

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione per migliore rappresentazione grafica: €450,00
- diritti catastali: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALMADRERA FRAZIONE SAN DIONIGI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA frazione San Dionigi 8, della superficie commerciale di **88,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un condominio denominato "Belvedere La Rocca" di quattro piani fuori terra oltre a un piano box e cantine al piano seminterrato, sito in frazione San Dionigi. Il condominio, edificato nella prima metà degli anni sessanta, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcuni negozi al piano terra nell'angolo nord-est e ampio parcheggio pubblico adiacente.

L'appartamento si trova al piano rialzato con accesso da cortile comune e, da qui, da scala comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno / pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 600 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: frazione San Dionigi, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 29/05/2015 prot LC0054123 per codifica

piano incoerente

Coerenze: da nord in senso orario - appartamento: parcheggio pubblico, altra u.i., vano scala comune, affaccio su cortile comune, altra u.i. - cantina: box altra u.i., cantina altra u.i., corridoio comune, box altra u.i.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



vista dal parcheggio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento (H295) presenta le finiture dell'epoca di costruzione e si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La cantina (H210) ha il pavimento in battuto di cemento e porta in metallo ed è in discrete condizione di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in piastrelle di klinker sul fronte nord e intonaco sul fronte sud

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in marmo a spacco

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in monocottura

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetro singolo

mediocre ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno

mediocre ★★☆☆☆☆

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno + vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco. presenza nel bagno di condensa superficiale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa con contabilizzatori. consumo fisso per il 30% a mc generali (246,34/7.530,35) e il restante 70% a effettivo contabilizzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> Acqua Calda Sanitaria con boiler elettrico (in cucina)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non fornita	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



accesso al cortile comune



cortile comune: a sinistra scale comune



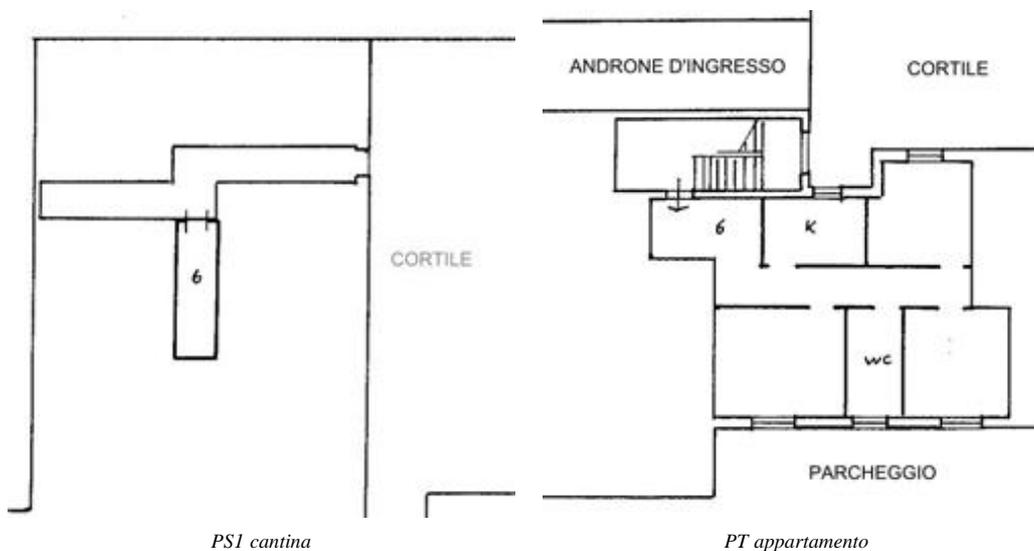


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,40	x	100 %	=	87,40
cantina	6,60	x	20 %	=	1,32
Totale:	94,00				88,72



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: 01/07/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento P3 stesso condominio con balcone - condizioni buone
 Indirizzo: frazione San Dionigi
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 93.100,00 pari a 1.034,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento P2 stesso condominio con balcone - condizioni buone
 Indirizzo: frazione San Dionigi
 Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.106,67 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 78.850,00 pari a 1.051,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2021
 > 30 anni = 700/1.000 €/mq
 - Banca dati OMI 2-2021 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO
 Abitazioni di tipo economico = 900/1100 €/mq
 - Borsino immobiliare
 Abitazioni in stabili di 2° fascia = 984/1.120 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,72	x	980,00	=	86.945,60
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.945,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.945,60

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 Valmadra, 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	88,72	0,00	86.945,60	86.945,60
				86.945,60 €	86.945,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.445,60**

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: **€ 12.366,84**

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: **€ 70.078,76**

data 02/08/2022

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO