



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. Cesare TENTORI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

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 35/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato residenziale terra-cielo a TACENO via Giuseppe Garibaldi 6, della superficie commerciale di **184,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale sviluppato su quattro piani (il primo parzialmente interrato) con accesso dalla via Garibaldi (civ 6) per il PT-P1 e P2 e dalla via Bellati (civ 5) per il piano seminterrato. I tre piani fuori terra sono collegati da scala interna.

Piano S1 (H250): ingresso, lavanderia, disimpegno, cantina e locale centrale termica (dismessa)

Piano T (H220): ingresso, scala con wc nel sottoscala, cucina, pranzo (con stufa a legna) balcone e soggiorno

Piano 1 (H230): vano scala, disimpegno, due camere, ripostiglio, wc e balcone (porzione divisorio tra camera e ripostiglio parzialmente demolita)

Piano 2 (H230): vano scala, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone (la camera verso la via Garibaldi ha il soffitto a vista sulla copertura inclinata, realizzata nel 2009)

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 42 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, 6, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica identificativo catastale prot LC0011007 del 15/02/2021

Coerenze: da nord in senso orario: via Garibaldi, mapp 3285, via Bellati, mapp 43

Nel 2010 vengono fuse le tre unità immobiliari acquistate nel 2003 con parziale cambio d'uso (il sub 1 bnc diventa disimpegno/ingresso dalla via Bellati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.270,00
Data della valutazione:	28/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Accesso in data 09/05/2023

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 21/12/2007 a firma di notaio Clara Tabacchi ai nn. 59912/5137 di repertorio, iscritta il 02/01/2008 a Lecco ai nn. 94/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €208.000,00.

Importo capitale: €104.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Beni identificati al Fg 10 mapp 42 sub 2-3-4, oggi Fg 2 mapp 42 sub 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 235 di repertorio, trascritta il 16/03/2023 a Lecco ai nn. 3906/2866, 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: **€ 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**

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 31/07/2003 a firma di notaio Ettore De Marzio ai nn. 1230/443 di repertorio, registrato il 05/08/2003 a Lecco ai nn.

1213 serie 1/V, trascritto il 05/08/2003 a Lecco ai nn. 13068/8736.
Beni identificati al Fg 10 mapp 42 sub 2-3-4, oggi Fg 2 mapp 42 sub 701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 8/9, in forza di denuncia di successione (dal 25/06/1996 fino al 31/07/2003), registrato il 24/12/1996 a Lecco ai nn. 5 vol 227, trascritto il 16/02/1998 a Lecco ai nn. 1827/1352.

Le quote di successione non sono coerenti con le quote riportate nella provenienza

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1998 fino al 31/07/2003), trascritto il 12/06/2001 a Lecco ai nn. 8036/5803.

Le quote di successione non sono coerenti con le quote riportate nella provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **08/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto e intonaco esterno, presentata il 10/03/2009 con il n. 984 di protocollo.

Fine lavori e Collaudo 12/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 19 del 18/09/2012 - BURL n 20 del 15/05/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona A - nuclei antichi (categoria III).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo IV delle NTA Categoria edificio III - comparti ed edifici di interesse documentario ed ambientale, che abbiano anche subito lievi interventi di alterazione dei caratteri originari, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e presentano al contempo l'esigenza disalvaguardia ambientale e trasformazione edilizia di adeguamento statico, funzionale ed igienico. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Vincolo di cui all'art. 142 del DLgs 22/01/2004 n 42 lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TACENO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 6

FABBRICATO RESIDENZIALE TERRA-CIELO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale terra-cielo a TACENO via Giuseppe Garibaldi 6, della superficie commerciale di **184,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale sviluppato su quattro piani (il primo parzialmente interrato) con accesso dalla via Garibaldi (civ 6) per il PT-P1 e P2 e dalla via Bellati (civ 5) per il piano seminterrato. I tre piani fuori terra sono collegati da scala interna.

Piano S1 (H250): ingresso, lavanderia, disimpegno, cantina e locale centrale termica (dismessa)

Piano T (H220): ingresso, scala con wc nel sottoscala, cucina, pranzo (con stufa a legna) balcone e soggiorno

Piano 1 (H230): vano scala, disimpegno, due camere, ripostiglio, wc e balcone (porzione divisorio tra camera e ripostiglio parzialmente demolita)

Piano 2 (H230): vano scala, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone (la camera verso la via Garibaldi ha il soffitto a vista sulla copertura inclinata, realizzata nel 2009)

Identificazione catastale:

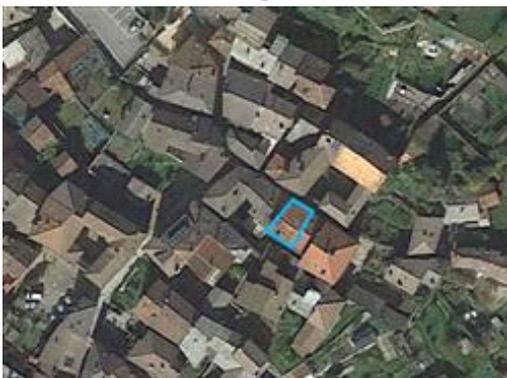
- foglio 2 particella 42 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, 6, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica identificativo catastale prot LC0011007 del 15/02/2021

Coerenze: da nord in senso orario: via Garibaldi, mapp 3285, via Bellati, mapp 43

Nel 2010 vengono fuse le tre unità immobiliari acquistate nel 2003 con parziale cambio d'uso (il sub 1 bcnc diventa disimpegno/ingresso dalla via Bellati)

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



mappa CT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con strutture orizzontali da verificare rispetto all'effettiva capacità di carico sostenibile, con impianti dismessi e/o non presenti, sia idrico-sanitario che termico ed elettrico. Le finiture sono vetuste e in pessime condizioni. Al piano P1 una porzione di tavolato che divide la camera dal ripostiglio è parzialmente demolita.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in mista pietra con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. realizzato nel 2009	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in smalto su gradini in lastre cemento prefabbricato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in smalto	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in misto pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. da verificare la capacità di carico	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. parti di ferri d'armatura esposte	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> due falde costruita in legno massello. realizzato nel 2009	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in lastre prefabbricate in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano (casello predisposto per allacciamento) i diffusori sono in radiatori (impianto di	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------	---------------------

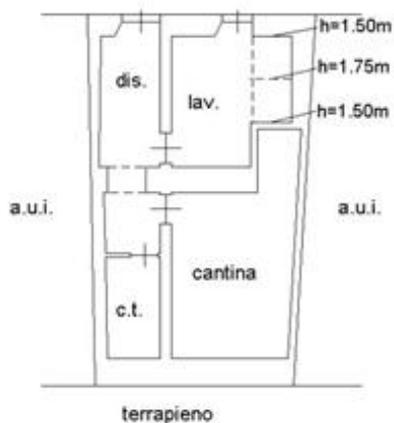


CONSISTENZA:

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

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

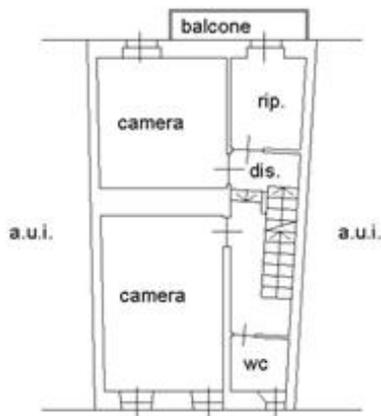
descrizione	consistenza		indice		commerciale
PS1 locali accessori	54,00	x	20 %	=	10,80
PT abitazione (H220)	57,00	x	100 %	=	57,00
PT balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
P1 abitazione (H230)	57,00	x	100 %	=	57,00
P1 balcone	3,20	x	25 %	=	0,80
P2 abitazione (H230)	57,00	x	100 %	=	57,00
P2 balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
Totale:	237,00				184,80



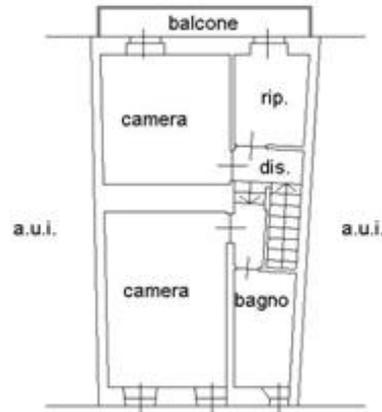
planimetria PS1



planimetria PT



planimetria P1



planimetria P2

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: 28/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto su due piani da ristrutturare (tetto nuovo) collegato da scala interna

Indirizzo: via Alessandro Manzoni

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 447,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Immobile su tre piani completamente da ristrutturare

Indirizzo: via Aredo 2

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

> 30 anni = 500 / 700 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di seconda fascia = 778 / 835 €/mq

- Banca dati OMI 2-2022 - B2 / Centrale / CENTRO EDIFICATO

Abitazioni di tipo economico = 840 / 950 €/mq

Edificio che necessita di pesante ristrutturazione, con verifica delle strutture per probabile consolidamento e realizzazione di tutta la parte impiantistica

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 184,80 x 250,00 = **46.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.200,00**

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 Taceno, 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
	fabbricato				
A	residenziale terra-cielo	184,80	0,00	46.200,00	46.200,00
				46.200,00 €	46.200,00 €

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:	€ 46.200,00
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:	€ 6.930,00
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:	€ 39.270,00

data 28/06/2023

il tecnico incaricato
Barbara Dell'oro