



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ING BANK N.V.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:

AVV. ALBA CHIARA AIROLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S

con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B

telefono: 0341504975

email: geom.dfumagalli@gmail.com

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONO VIA BACHELET VITTORIO 15, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO INTERRATO, ha un'altezza interna di 270 APPARTAMENTO E 250 CANTINA. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5485 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA BACHELET VITTORIO SC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: APPARTAMENTO: PROP. DI TERZI, PARTI COMUNI, PROP. DI TERZI, STRADA CANTINA: PARTI COMUNI, CANTINA DI TERZI, PARTI COMUNI

A.1 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5485 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BACHELET VITTORIO 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PARTI COMUNI, PROP. DI TERZI, TERRAPIENO, PROP. DI TERZI.

BOX AVENTE ALTEZZA PARI A M. 2.45 / 2.46.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.578,00
Data della valutazione:	01/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 01/03/2007 a firma di NOTAIO DONEGANA GIULIO ai nn. 90080/22319 di repertorio, iscritta il 05/03/2007 a LECCO ai nn. 4384/869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 7.050.000,00.

Importo capitale: 4.700.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a GRAVA SULLE PARTICELLA 3128/5228/5230/5232/5233/5234/5236/5237/5239.

A MARGINE RISULTANO ANNOTAZIONI DI EROGAZIONE SALDO, RIDUZIONE SOMMA E RESTRIZIONE BENI, FRAZIONAMENTO QUOTE. FRAZIONAMENTO QUOTE DEL 26/09/2007 NOTAIO GIULIO DONEGANA REP 91252/23077 IN RIFERIMENTO AI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE E' INDICATO CHE PER I SUB. 56 E 62 LA QUOTA 1 E' DI EURO 110.000,00 MONTANTE DI EURO 165.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2017 a firma di NOTAIO DE VITO CIRO ai nn. 42676/22108 di repertorio, iscritta il 03/01/2018 a LECCO ai nn. 186/28, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a INERENTE SUB. 62 E 56

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 177 di repertorio, trascritta il 16/02/2024 a LECCO ai nn. 2343/1878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a UI SUB. 62 E 56

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
Millesimi condominiali:	si veda: DATI
Ulteriori avvertenze:	CONDOMINIALI
DATI CONDOMINIALI SPESE / MILLESIMI.	SPESE /
	MILLESIMI
Il bene in oggetto fa parte, di complesso denominato Condominio IL GIRASOLE.	

I millesimi di riferimento sono: millesimi 24,41 su spese patrimoniali // millesimi 24,41 su spese generali // millesimi 102,72 su scala A // millesimi 35,22 su riscaldamento // acqua potabile a consumo oltre quota fissa.

Verificando la tabella Gestione 2024 - scala A - bene oggetto di esecuzione, soggetto esecutato, si ha = chiusura gestione 2023: -€ 3.332,55 // Rate versate dal soggetto esecutato dal 01/01/24 al 20/04/24: € 600,00 // Totale da Versare nel 2024: 5.957,65 € diviso in 7 rate più n. 3 acconti da versare nel 2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/12/2017), con atto stipulato il 29/12/2017 a firma di NOTAIO DE VITO CIRO ai nn. 42675/22107 di repertorio, trascritto il 03/01/2018 a LECCO ai nn. 185/137

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE SOCIO DI COOPERATIVA (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di NOTAIO GIULIO DONEGANA ai nn. 91886/23506 di repertorio, trascritto il 08/01/2008 a LECCO ai nn. 360/231

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DEL 1° PIANO ESECUTIVO

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. DIA PE 86/2004/VAR2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/10/2006 con il n. 17360 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 18961 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 86/04, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 09/03/2005 con il n. 4203 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 86/04/VAR3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 19/10/2007 con il n. 16868/06.03/3/2007 di protocollo, agibilità del 30/11/2007 con il n.

AGIB. 475/07 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 62 E 56

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: IN SCHEDA PLANIMETRICA CANTINA MANCA UN PICCOLO PILASTRO ANGOLARE NON RAPPRESENTATO. ERRORE GRAFICO. SI DOVRA' PROCEDERE A REDIGERE NUMERO DUE SCHEDE SECONDO NORMATIVA PER DIVISIONE SUB. 62 IN APPARTAMENTO E CANTINA. UNICO DOCFA DUE SCHEDE SEPARATE.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 62 - PS1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONO VIA BACHELET VITTORIO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO VIA BACHELET VITTORIO 15, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO INTERRATO, ha un'altezza interna di 270 APPARTAMENTO E 250 CANTINA. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5485 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA BACHELET VITTORIO SC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO.: APPARTAMENTO: PROP. DI TERZI, PARTI

COMUNI, PROP. DI TERZI, STRADA CANTINA: PARTI COMUNI, CANTINA DI TERZI, PARTI COMUNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Trattasi di appartamento posto al piano terra di complesso condominiale denominato "Condominio Il Girasole". Appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere e disimpegno notte, presente portico sia fronte ui che a lato ui e presente area di proprietà a verde; pavimentazione in ceramica, parquet nelle camere, bagno con pavimentazione e rivestimento in ceramica, ceramica i sanitari, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso blindata, finestre e porte finestre con a protezione tapparelle, presente riscaldamento centralizzato con emanazione calore mediante radianti; pareti tinteggiate e zoccolini in legno. Presente impianto elettrico e di riscaldamento e idro sanitario. Esternamente all'appartamento, nell'area a verde, presente marciapiede che corre limitrofo ai muri perimetrali; presente cantina al piano primo sottostrada con pavimentazione in battuto, porta ingresso in alluminio, soffitto con pannelli 60x60 o similari, presente vano scala condominiale ed ascensore. Il box, presenta pavimentazione in battuto di cls, pareti e soffitto tinteggiati, basculante in alluminio di apertura. Accesso carraio da corsello comune. Nell'unità appartamento in alcuni punti è presente dell'umidità e alcuni vizi e difetti. Acqua e riscaldamento centralizzati. Corrente indipendente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento e cantina	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5485 sub. 56 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BACHELET VITTORIO 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PARTI COMUNI, PROP. DI TERZI,

TERRAPIENO, PROP. DI TERZI.

BOX AVENTE ALTEZZA PARI A M. 2.45 / 2.46.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevatore pr. lecco (19/04/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

banca dati quotazioni immobili (19/04/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

borsino immobiliare (19/04/2024)

Valore minimo: 992,00

Valore massimo: 1.649,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo e massimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto considerando il bene come categoria residenziale in base ai dati dichiarati in agenzia entrate. Per quanto concerne il box si applica il coeff. commerciale per lo stesso, il tutto sommato poi ai mq. dichiarati in Ag.E. che portano ad un valore di mq commerciale che viene moltiplicato per il valore medio ponderale ottenuto. Ottenuto il valore medio dato dalle interviste, si reputa congruo un abbattimento del -10% per la presenza di alcuni vizi e difetti, come, per esempio, la presenza di alcune parti di umidità e scostamenti interni al bene. L'abbattimento che si applica del -10% sul valore medio ponderale, è altresì da intendersi per eventuali altri vizi e difetti anche se occulti e non indicati / visionati in data di sopralluogo.

Pertanto $1.381,83 = VM - 10\% = V.M$ da applicare = $1.243,65 = 1.240,00$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	1.240,00	=	127.720,00
Valore superficie accessori:	17,50	x	1.240,00	=	21.700,00
					149.420,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di OGGIONO, agenzie: OGGIONO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare OGGIONO, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE, RILEVATORE PR. LECCO

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	103,00	17,50	149.420,00	149.420,00
				149.420,00 €	149.420,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.420,00**

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: **€. 14.842,00**

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: **€. 133.578,00**

data 01/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli