



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 138/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. CESARE TENTORI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO GUARNEROLI**

CF: GRNSFN93R17E507Y

con studio in BRIVIO (LC) VIA NAZIONALE N. 25

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PRIMALUNA VIA CAPITANO GIUSEPPE MUTTONI 9, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'immobile oggetto di valutazione è sito al piano primo di palazzina di tre piani fuori terra.  
All'immobile si accede tramite scala comune ed è composto al momento del sopralluogo da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2811 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPITANO GIUSEPPE MUTTONI n. 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.575,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/11/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 15/05/2019, con scadenza il 15/05/2024, registrato il 19/09/2019 a LECCO ai nn. 4112 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ma registrato successivamente), con l'importo dichiarato di 2400€/ANNO

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2005 a firma di DOTT. MAURO RUGGIERO ai nn. 54592 di repertorio, iscritta il 02/08/2005 ai nn. 14409/2904, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 112500.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 06/06/2019 a LECCO ai nn. 1340, trascritta il 25/07/2019 a LECCO ai nn. 11110/8061, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di DOTT. MAURO RUGGIERO ai nn. 54951 di repertorio, registrato il 01/08/2005 a BERGAMO ai nn. 9308, trascritto il 02/08/2005 a LECCO ai nn. 14408/8787

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 01/06/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/06/1995 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 01/06/1995 a firma di DOTT. DANIELE MINUSSI, trascritto il 09/06/1995 ai nn. 6419/4345

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore al 01/09/1967. **N. ANTE 1967**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **31/77**, presentata il 30/03/1977 con il n. 31/77 di protocollo

DOMANDA IN SANATORIA N. **911/64**, presentata il 29/03/1986 con il n. 911/64 di protocollo

COMUNICAZIONE ESECUTIVA OPERE INTERNE N. **VARIE/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE PICCOLO BAGNO, presentata il 13/09/1994

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale si rileva la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno, oltre alla chiusura di porta di collegamento tra le scale e il locale tinello. Inoltre il locale camera viene utilizzato come soggiorno/cucina, mentre il locale tinello viene utilizzato come camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SANATORIA: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale si rileva la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno, oltre alla chiusura di porta di collegamento tra le scale e il locale tinello. Inoltre il locale camera viene utilizzato come soggiorno/cucina, mentre il locale tinello viene utilizzato come camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale tramite pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRIMALUNA VIA CAPITANO GIUSEPPE MUTTONI 9

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PRIMALUNA VIA CAPITANO GIUSEPPE MUTTONI 9, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
L'immobile oggetto di valutazione è sito al piano primo di palazzina di tre piani fuori terra.  
All'immobile si accede tramite scala comune ed è composto al momento del sopralluogo da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2811 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPITANO GIUSEPPE MUTTONI n. 9, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è sito al piano primo di palazzina di tre piani fuori terra.  
All'immobile si accede tramite scala comune ed è composto al momento del sopralluogo da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica in bagno e nella zona cottura, intonaco nei restanti locali, serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è composto da: stufa a pallet, stufa a cherosene e stufa a legna.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette graniglia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: . stufe pallet, legna e cherosene

pessimo 

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
APPARTAMENTO	70,00	x	100 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>70,00</b>

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: 18/11/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via zanaboni, Primaluna

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 28.500,00 pari a 518,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/11/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via tantardini, Primaluna

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 47.500,00 pari a 791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/11/2019  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via zanaboni, Primaluna  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo/Prezzo richiesto: 52.000,00 pari a 945,45 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 49.400,00 pari a 898,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/11/2019  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via zanaboni, Primaluna  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 42.750,00 pari a 855,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (18/11/2019)  
Valore minimo: 500,00  
Valore massimo: 900,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili. Per l'unità immobiliare presa in esame, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, i servizi e l'area geografica, si ritiene di poter esprimere il giudizio di stima sommaria a corpo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 600,00 = **42.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.000,00**

## 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 PRIMALUNA, agenzie:

PRIMALUNA, osservatori del mercato immobiliare PRIMALUNA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				<b>42.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.500,00**

**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: **€ 5.925,00**

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: **€ 33.575,00**

data 27/11/2019

il tecnico incaricato  
STEFANO GUARNEROLI