



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

BARBARA DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9
telefono: 03411960085
fax: 0341496432
email: archbarbaradelloro@gmail.com
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PRIMALUNA via Umberto I 15, frazione Cortabbio, della superficie commerciale di **78,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo (H 250) composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone oltre a porzione di sottotetto non abitabile, con accesso da scala condominiale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1103 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico snc, piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 20/12/2003 prot LC175991

Coerenze: da nord in senso orario, prospetto su via Umberto I, altra u.i. sub 707, scala comune, prospetto su mapp 1100 e Valle Fus

Precisazione catastale: si dà atto che il bene è ubicato in via Umberto I n 15 e non in via Silvio Pellico snc come indicato nei dati catastali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.758,00
Data della valutazione:	04/10/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5830 di repertorio, iscritta il 24/10/2017 a Lecco ai nn. 13635/2153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €54.000,00.

Importo capitale: €35.526,77.

Si segnala che in forza ed in virtù di contratto di cessione di crediti pro-soluto (combinato disposto artt 1 e 4 della Legge 30/04/1999 n 130 e art 58 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia DLgs 01/09/1993 n 385) la società FINO 2 SECURITISATION SRL ha acquistato da UNICREDIT SPA in data 14/07/2017 tutti i crediti derivati da contratto di mutuo, di apertura di credito e da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1975 e il 2016 e qualificate come attività finanziarie deteriorate e per la cui cessione fu pubblicato il relativo avviso in Gazzetta Ufficiale, parte II n 93 del 08/08/2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2529 di repertorio, trascritta il 26/04/2018 a Lecco ai nn. 5513/3997, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel certificato notarile depositato ai sensi art 567 comma 2 c.p.c. viene citato, quale provenienza del bene, un atto di compravendita in data 01/04/1973 a firma notaio Teodoro Berera rep. 31071, con errato riferimento dei dati di trascrizione (27/04/1973 ai nn 5850/3901). La trascrizione dell'atto di divisione è stata effettuata in data 28/04/1973 a Lecco ai nn 3933/3497

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 26/07/2013), con atto stipulato il 26/07/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5036 di repertorio, trascritto il 31/07/2013 a Lecco ai nn. 9134/6723.

Si precisa che l'immobile è ubicato in via Umberto I 15 e non, come erroneamente indicato nei dati catastali, in via Silvio Pellico snc

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 01/04/1973 fino al 15/02/2005), con atto stipulato il 01/04/1973 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 31071/10586 di repertorio, trascritto il 28/04/1973 a Lecco ai nn. 3933/3497.

Catasto Urbano fg 12 mapp 1103 sub 5 (ora sub 706)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 15/02/2005 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 15/02/2005 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5067 di repertorio, trascritto il 04/03/2005 a Lecco ai nn. 3854/2365.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2005 fino al 26/07/2013), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14641/2624 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 a Lecco ai nn. 21881/12741.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche all'unità immobiliare che richiedessero provvedimenti autorizzativi

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 2316, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione tetto del fabbricato al mapp 1103 via Umberto I - Cortabbio, presentata il 21/09/1985 con il n. 2316 di protocollo, rilasciata il 23/09/1985.

Viene precisato che la struttura del tetto non verrà toccata e non ci saranno opere di sopralz

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 52 del 05/10/2017 - BURL n 9 del 28/02/2018 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona classe 4 di fattibilità geologica

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 PRIMALUNA VIA UMBERTO I 15, FRAZIONE CORTABBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMALUNA via Umberto I 15, frazione Cortabbio, della superficie commerciale di **78,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

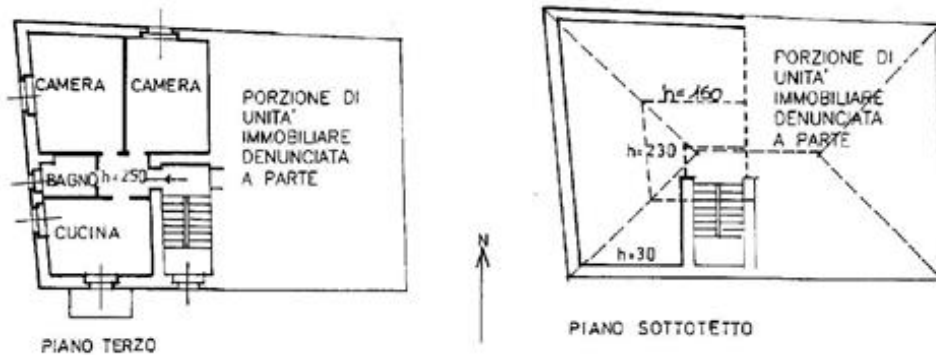
Appartamento al piano terzo (H 250) composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone oltre a porzione di sottotetto non abitabile, con accesso da scala condominiale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1103 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico snc, piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 20/12/2003 prot LC175991

Coerenze: da nord in senso orario, prospetto su via Umberto I, altra u.i. sub 707, scala comune, prospetto su mapp 1100 e Valle Fus

Precisazione catastale: si dà atto che il bene è ubicato in via Umberto I n 15 e non in via Silvio Pellico snc come indicato nei dati catastali



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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terzo (H 250) composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone oltre a porzione di sottotetto non abitabile, con accesso da scala condominiale, privo di impianto di riscaldamento e in evidente stato di abbandono. Non è stato oggetto interventi di manutenzione durante gli anni tranne il rifacimento del manto di copertura nel 1985. Le condizioni generali di manutenzione sono scarse. I plafoni presentano parti con parziali sfondellamenti e cedimenti del controsoffitto. Da verificare la capacità strutturale degli impalcati e del balcone a sbalzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in assente. la copertura è composta solo da travetti e listelli di legno e le tegole di laterizio tipo monocoppo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pietrame misto con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in canniccio intonacato. presenza di fessurazioni e parziali sfondellamenti	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e parete cucina realizzato in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna al fabbricato con rivestimento in cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme e incompleto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> NON PRESENTE con alimentazione a bombole di GPL	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> NON PRESENTE	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. presenza di fessurazioni che richiedono verifica di stabilità statica	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a capanna costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in gradini in cemento a sbalzo nel muro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento. da verificare la capacità statica	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in misto pietrame	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 P3	70,00	x	100 %	=	70,00
balcone P3	2,00	x	25 %	=	0,50
sottotetto P4 - H>150cm	11,50	x	20 %	=	2,30
sottotetto P4 - H<150cm	59,00	x	10 %	=	5,90
Totale:	142,50				78,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati OMI 2016 / 2017 - Abitazioni di tipo economico = 800/930 €/mq

Quotazioni immobiliari FIMAA 2017/2018 = 600/900 €/mq (edifici > 30 anni)

Agenzie = Immobili simili per tipologia, localizzazione o età di costruzione = 940/1.230 €/mq

Perizie estimative di immobili simili sottoposti a procedura esecutiva = 500/650 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,70 x 400,00 = **31.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.480,00**

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 Primaluna, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e immobiliare.it

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	78,70	0,00	31.480,00	31.480,00
				31.480,00 €	31.480,00 €

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: **€ 31.480,00**

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: **€ 4.722,00**

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: **€ 26.758,00**

data 04/10/2018

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO