TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Massimiliano Nessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2020

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

BRIVIO MAURIZIO

CF:BRVMRZ56P17E507Q
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3
telefono: 0399241101
fax: 0399240473
email: maurizio.brivio@aristudio.it
PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MISSAGLIA Piazza Libertà n. 19 / Via Cavour n. 1, della superficie commerciale di **61,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Bilocale posto al piano secondo di fabbricato condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e affaccio su balcone, bagno, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e un ripostiglio.
Annesso vano cantina di proprietà al piano primo interrato.
L'accesso avviene da Via Cavour n. 1 tramite cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 397 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA LIBERTA` n. 19, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/2009
  Coerenze: In riferimento a
  Appartamento piano secondo: subalterno 20, subalterno 51 e vano scala; Cantina al piano interrato: subalterno 49, subalterno 51 e corridoio comune;

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, un piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**61,66 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 56.392,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.933,37**
Data della valutazione:	**30/09/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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**, stipulata il 15/07/2010 a firma di BELLUCCI GIUSEPPE ai nn. 261897/32116 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a Lecco ai nn. 11110/2448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 221.921,00.
Importo capitale: 110.960,64.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 102 di repertorio, trascritta il 19/02/2020 a Lecco ai nn. 1946/1392, 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:	**€. 600,00**
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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2010), con atto stipulato il 15/07/2010 a firma di Bellucci Giuseppe ai nn. 261896/321115 di repertorio, trascritto il 20/07/2010 ai nn. 7139/11109

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1974 fino al 15/04/2003), con atto stipulato il 16/12/1974 a firma di Banone Roberto ai nn. 11012 di repertorio, trascritto il 28/12/1974 ai nn. 7947/8979

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/04/2003 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Bignami Cesare, trascritto il 01/08/2003 ai nn. 8468/12680.
Atto di successione Den.138, Vol.38

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2008 fino al 15/07/2010), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Falce Luigi Andrea ai nn. 6289/3593 di repertorio, trascritto il 23/06/2008 ai nn. 6846/10568

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. D.I.A. n. 13535**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di tavolati per ampliamento bagno, nuovo impianto elettrico, nuovo impianto idrosanitario, nuove finiture interne., presentata il 11/07/2008 con il n. 13535 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. D.I.A. n. 5721**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. prot. 13525 del 11/07/2008, opere riguardanti formazione ripostiglio, formazione controsoffitto in ingresso camera, cambio posizione tavolato interno al bagno e cambio posizione sanitari., presentata il 27/03/2009 con il n. 5721 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MISSAGLIA PIAZZA LIBERTÀ N. 19 / VIA CAVOUR N. 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISSAGLIA Piazza Libertà n. 19 / Via Cavour n. 1, della superficie commerciale di **61,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Bilocale posto al piano secondo di fabbricato condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e affaccio su balcone, bagno, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e un ripostiglio.
Annesso vano cantina di proprietà al piano primo interrato.

L'accesso avviene da Via Cavour n. 1 tramite cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 397 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA LIBERTA` n. 19, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/2009
  Coerenze: In riferimento a
  Appartamento piano secondo: subalterno 20, subalterno 51 e vano scala; Cantina al piano interrato: subalterno 49, subalterno 51 e corridoio comune;

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, un piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	buono
municipio	buono
negozi al dettaglio	buono
palestra	nella media
parco giochi	buono
supermercato	buono
verde attrezzato	buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	ottimo
ferrovia distante 6,70 km	scarso
superstrada distante 15,70 km	mediocre
autostrada distante 13,80 km	al di sotto della media
aeroporto distante 33,40 km	mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta singola a battente realizzati in — nella media

legno

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc — nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente , gli accessori presenti sono: blindato — nella media

Degli Impianti:

termico: autonomo conformità: da collaudare — nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
Balcone	2,60	x	33 %	=	0,86
Cantina	7,00	x	40 %	=	2,80
Totale:	**67,60**				**61,66**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Missaglia (LC), Via Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Missaglia (LC), Via Kennedy

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 1.020,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 918,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Missaglia (LC), Via Casale Conti, 4

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 37.800,00 pari a 945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/09/2020

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.015,00 pari a 1.015,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.
L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.
In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	72.000,00	44.100,00	37.800,00
Consistenza	61,66	80,00	48,00	40,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.020,83	1.050,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	72.000,00	44.100,00	37.800,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-16.507,80	12.292,20	19.492,20
Prezzo corretto	**55.492,20**	**56.392,20**	**57.292,20**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.392,20**

Divergenza: 3,14% < **10%**

I comparativi sono molto simili al soggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,66 x 914,60 = **56.392,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.392,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.392,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.
L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.
In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, agenzie: agenzie

immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Listino del Mercato Immobiliare Lecco di F.I.M.A.A.

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	61,66	0,00	56.392,20	56.392,20
				56.392,20 €	**56.392,20 €**

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: **€. 56.392,20**

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: **€. 8.458,83**

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: **€. 47.933,37**

data 30/09/2020

il tecnico incaricato
BRIVIO MAURIZIO