



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI FINANCE SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Crippa Daniela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO Via Belfiore 88, quartiere Germanedo, della superficie commerciale di **101,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, accessibile da scala interna comune al condominio, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno con affaccio su balcone, due camere da letto e un secondo balcone accessibile dal soggiorno e da una camera da letto. E' annessa cantina al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 304 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA BELFIORE n. 79, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/1994 in atti dal 16/05/1994 Registrazione: MANC INS (n. 99/1994)

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

B box singolo a LECCO Via Belfiore 88, quartiere Germanedo, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo, posto al piano terra, in fabbricato autonomo ed indipendente rispetto all'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 304 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA BELFIORE n. 88, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/06/1985 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: .765/1985)

L'intero edificio sviluppa un piano, un piano fuori terra, nessun piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.707,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.601,11
Data della valutazione:	31/07/2020

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** attiva, stipulata il 21/07/2008 a firma di BARONE ALBERTO ai nn. 70795/10779 di repertorio, iscritta il 28/07/2008 a LECCO ai nn. 12729/2701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2782 di repertorio, trascritta il 19/12/2019 a LECCO ai nn. 18485/13236, 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: **€ 705,28**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 597,33**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore ha comunicato che l'immobile non è dotato di tabelle millesimali e le spese vengono suddivise per unità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2008),

con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di Barone Alberto ai nn. 70794/10778 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 a Lecco ai nn. 12728/8312

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/12/1986)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1986 fino al 19/07/1994), con atto stipulato il 03/12/1986 a firma di Filippo Carlisi ai nn. 39479/4159 di repertorio, registrato il 22/12/1986 a Merate ai nn. 22/12/1986, trascritto il 30/12/1986 a Lecco ai nn. 12186/8232

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1994 fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 19/07/1994 a firma di Manetto Martino Fabroni ai nn. 38837 di repertorio, registrato il 21/07/1994 a Lecco ai nn. 2107 serie II V, trascritto il 28/07/1994 a Lecco ai nn. 8233/5962

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1994 fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 19/07/1994 a firma di Manetto Martino Fabroni ai nn. 38837 di repertorio, registrato il 21/07/1994 a Lecco ai nn. 2107 serie II V, trascritto il 28/07/1994 a Lecco ai nn. 8233/5962

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione in sanatoria **N. Prot. N.2643**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un locale accessorio, ricavato da un terrazzino esistente, presentata il 30/06/1987 con il n. 2643 di protocollo.

Non è stato reperito presso gli archivi comunali il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (condono). Essendo la stessa presentata corredata di tutta la documentazione e il pagamento dell'oblazione, l'Ufficio Tecnico ha comunicato che la pratica è completa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata reperita alcuna documentazione in merito alla costruzione dei box ma essendo gli stessi edificati in data antecedente al 1967 si ritengono regolari.

Inoltre, la finestra della cantina al piano interrato si trova in posizione diversa da quanto raffigurato nella planimetria catastale. Essendo l'immobile costruito negli anni 1950 ed essendo la modifica eseguita immediatamente durante la realizzazione del fabbricato, si ritiene che la stessa non sia una difformità edilizia; come specificato e quantificato, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Non è stata reperita alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad € 3.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievissime difformità nelle aperture interne dei tavolati e chiusura in muratura del balcone nella zona notte inerenti l'appartamento, diversa posizione della finestra posta all'interno della cantina di proprietà al piano interrato. In riferimento al box: difformità nella rappresentazione del sedime del corpo di fabbrica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA BELFIORE 88, QUARTIERE GERMANEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via Belfiore 88, quartiere Germanedo, della superficie commerciale di **101,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, accessibile da scala interna comune al condominio, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno con affaccio su balcone, due camere da letto e un secondo balcone accessibile dal soggiorno e da una camera da letto. E' annessa cantina al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 304 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA BELFIORE n. 79, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/1994 in atti dal 16/05/1994 Registrazione: MANC INS (n. 99/1994)

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale

buono 

negozi al dettaglio

buono 

scuola media inferiore

buono 

verde attrezzato

buono 

spazi verde

buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	buono	
ferrovia distante 2,80 km	nella media	
superstrada distante 1,10 km	buono	
autostrada distante 31,60 km	mediocre	
aeroporto distante 38,50 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità immobiliare sono stati assegnati con delibera di assemblea condominiale un posto auto esterno e una porzione di terreno, entrambi senza riferimenti catastali.

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: da collaudare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: da collaudare	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc	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	95,00	x	100 %	=	95,00
balconi	8,00	x	33 %	=	2,64
cantina	9,00	x	40 %	=	3,60
Totale:	112,00				101,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 12/06/2020
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Lecco, Via del Roccolo
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.280,49 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 94.500,00 pari a 1.152,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Lecco, Via Gradisca
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.282,35 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 98.100,00 pari a 1.154,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Lecco

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.211,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.100,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/06/2020

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: 1.000,00 pari a 1.000,00 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 ed il valore è stato adeguato in relazione allo stato di manutenzione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	94.500,00	98.100,00	98.100,00
Consistenza	101,24	82,00	85,00	90,00
Data [mesi]	0	5,00	10,00	30,00
Prezzo unitario	-	1.280,49	1.282,35	1.211,11
stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00	6,00

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	1.090,00	1.090,00	1.090,00
stato di manutenzione	10 %	9.450,00	9.810,00	9.810,00

negozi al dettaglio	buono	
scuola media inferiore	buono	
verde attrezzato	buono	
spazi verde	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	buono	
ferrovia distante 2,80 km	nella media	
superstrada distante 1,10 km	buono	
autostrada distante 31,60 km	mediocre	
aeroporto distante 38,50 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni. L'importo del valore determinato a corpo è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile e il contesto circostante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.000,00

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 Lecco, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2019 Città di Lecco e Provincia redatto da 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	101,24	0,00	104.184,93	104.184,93
B	box singolo	16,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				119.184,93 €	119.184,93 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 17.877,74
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.707,19

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	€ 15.106,08
---	--------------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 85.601,11

data 31/07/2020

il tecnico incaricato
Claudio Paglia