



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
Avv. ALBA CHIARA AIROLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 0341996840
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MERATE Via Statale 1, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, due camere e bagno.

Il bene oggetto di stima è situato in Comune di Merate, al confine con Cernusco Lombardone, all'interno di una palazzina di appartamenti d'affitto, edificata attorno al 1935 e successivamente parzialmente rimaneggiata.

L'edificio, piuttosto degradato, è ubicato tra la via Statale e la Via Vittorio Emanuele II e a sud un vicolo privato lo separa dal fabbricato adiacente, già in Comune di Cernusco; al piano terreno ospita una storica pizzeria.

Dalla Via Statale si accede all'androne condominiale, dal quale si entra nel vano scale, di forma triangolare; l'appartamento si trova al secondo piano.

Da un portoncino blindato si entra nel disimpegno che collega i locali dell'appartamento: il soggiorno è affacciato sulla Via Statale, mentre gli altri locali hanno aperture sulla meno trafficata Via Vittorio Emanuele; l'ampia cucina è in comunicazione con il piccolo locale dispensa, dove trova spazio la caldaia murale autonoma a gas; sul corridoio centrale affacciano il bagno e le due camere da letto con una porta che separa la zona notte da quella giorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 603 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Statale 1, piano: 2, derivante da strumento (atto pubblico - compravendita) del 10/06/2009 rep. n. 33819 notaio Giuseppe Gasparini
Coerenze: via Vittorio Emanuele II - Via Statale - altra U.I. - enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.265,00

Data della valutazione:

15/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 10/06/2009 a firma di Gasparini Giuseppe ai nn. 33820 di repertorio, iscritta il 16/06/2009 ai nn. 8571/1623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 263.270,00.

Importo capitale: 131.635,22.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1301 di repertorio, trascritta il 17/09/2020 ai nn. 10770/7662, 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: € 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: 82,60

Ulteriori avvertenze:

Il condominio non è costituito e non vi sono spese condominiali, dalle informazioni reperite nemmeno per la luce e la pulizia scale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Gasparrini Giuseppe ai nn. 33819 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 ai nn. 8570/5523.

Unitamente alla quota di 1/2 già in su possesso dal 2004, l'esecutata diviene proprietaria esclusiva dell'intero bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1991 fino al 31/01/2001), con atto stipulato il 30/07/1991 a firma di Brini Francesco ai nn. 5697 di repertorio, trascritto il 31/07/1991 ai nn. 8383/6217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2001 fino al 09/03/2004), con atto stipulato il 31/01/2001 a firma di Capasso Michele ai nn. 104201 di repertorio, trascritto il 05/02/2001 ai nn. 1765/1354

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2004 fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 09/03/2004 a firma di Farassino Matteo ai nn. 665 di repertorio, trascritto il 18/03/2004 ai nn. 4190/2761

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'appartamento oggetto di perizia, ma solo alcune relative all'intero complesso o a porzioni di esso.

Certamente l'edificazione risale ad un periodo antecedente l'obbligo di presentazione di qualsiasi tipo di pratica edilizia (si stima possa essere stato edificato a partire dal 1935).

Un condono relativo all'appartamento al piano inferiore evidenziava diverse posizioni di alcune aperture (probabilmente rispetto alle schede catastali).

Dalla documentazione raccolta ed allegata il C.T.U. ritiene che l'appartamento possa essere ritenuto urbanisticamente conforme e comunque eventuale regolarizzazione dell'intero fabbricato debba essere concordata con tutti i proprietari (non c'è amministratore); la valutazione complessiva ne tiene già conto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona non identificata per errore grafico. Come da indicazione dello stesso UTC, il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia, ai margini del territorio comunale, nella cartografia non è campito per un errore grafico; la zona è comunque assimilabile ad una R4 o R5 (art. 33-34 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'appartamento oggetto di perizia, ma solo alcune relative all'intero complesso o a porzioni di esso.

Certamente l'edificazione risale ad un periodo antecedente l'obbligo di presentazione di qualsiasi tipo di pratica edilizia (si stima possa essere stato edificato a partire dal 1935).

Un condono relativo all'appartamento al piano inferiore evidenziava diverse posizioni di alcune aperture (probabilmente rispetto alle schede catastali).

Dalla documentazione raccolta ed allegata il C.T.U. ritiene che l'appartamento possa essere ritenuto urbanisticamente conforme e comunque eventuale regolarizzazione dell'intero fabbricato debba essere concordata con tutti i proprietari (non c'è amministratore); la valutazione complessiva ne tiene già conto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità in particolare riguardo alla posizione delle aperture; non è rappresentato il corridoio notte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e presentazione di nuova scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERATE VIA STATALE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE Via Statale 1, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, due camere e bagno.

Il bene oggetto di stima è situato in Comune di Merate, al confine con Cernusco Lombardone, all'interno di una palazzina di appartamenti d'affitto, edificata attorno al 1935 e successivamente parzialmente rimaneggiata.

L'edificio, piuttosto degradato, è ubicato tra la via Statale e la Via Vittorio Emanuele II e a sud un vicolo privato lo separa dal fabbricato adiacente, già in Comune di Cernusco; al piano terreno ospita una storica pizzeria.

Dalla Via Statale si accede all'androne condominiale, dal quale si entra nel vano scale, di forma triangolare; l'appartamento si trova al secondo piano.

Da un portoncino blindato si entra nel disimpegno che collega i locali dell'appartamento: il soggiorno è affacciato sulla Via Statale, mentre gli altri locali hanno aperture sulla meno trafficata Via Vittorio Emanuele; l'ampia cucina è in comunicazione con il piccolo locale dispensa, dove trova spazio la caldaia murale autonoma a gas; sul corridoio centrale affacciano il bagno e le due camere da letto con una porta che separa la zona notte da quella giorno.

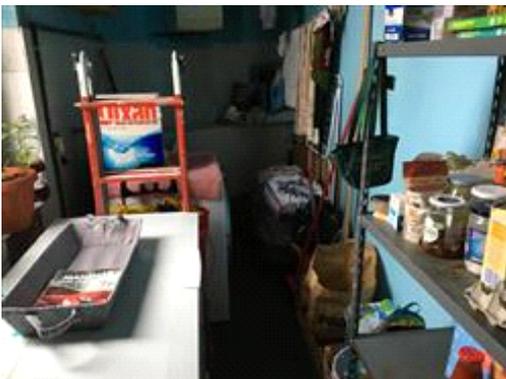
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 603 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Statale 1, piano: 2, derivante da strumento (atto pubblico - compravendita) del 10/06/2009 rep. n. 33819 notaio Giuseppe Gasparrini

Coerenze: via Vittorio Emanuele II - Via Statale - altra U.I. - enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Bergamo, Milano). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Certificazione energetica non presente.

Le fondazioni (sufficienti) sono in cls e pietrame e le murature sono in laterizio (sufficiente) con rivestimento ad intonaco tinteggiato (molto ammalorato al piano terreno, appena sufficiente ai superiori).

Le scale sono in cemento armato e i solai in laterocemento il tutto in condizioni sufficienti.

L'appartamento non ha balconi.

Soglie e davanzali sono in pietra (discreti).

Le finiture sono essenziali e come di seguito descritte:

- porta blindata con doppia serratura di sicurezza (livello buono, condizioni buone);
- porte interne fodrate con coprifili in armonia (livello sufficiente, condizioni sufficienti);
- serramenti in alluminio, ad anta battente, vetrocamera con doppio vetro (livello discreto, condizioni discrete);
- persiane in legno (da sostituire);
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato (livello discreto, condizioni discrete);
- rivestimenti in ceramica monocottura, nel bagno e per la parete attrezzata della cucina (livello discreto, condizioni discrete);
- murature e plafoni rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati in bianco o in colori chiari (livello sufficiente, condizioni in genere appena sufficienti);
- bagno principale con lavabo, W.C., bidet, e vasca da bagno; lavatrice nel locale dispensa.

In alcuni locali, in particolare nella camera matrimoniale, nella dispensa e nel bagno sono evidenti segni di muffa sulle pareti, probabilmente dovuti ad una insufficiente ventilazione.

La dotazione di impianti è di livello sufficiente, in condizioni discrete e comprende:

- riscaldamento e produzione acqua calda autonoma con caldaia murale a gas metano, distribuzione con termosifoni.
- Impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico.

Le parti comuni hanno finiture essenziali, molto datate e sono in condizioni appena sufficienti.



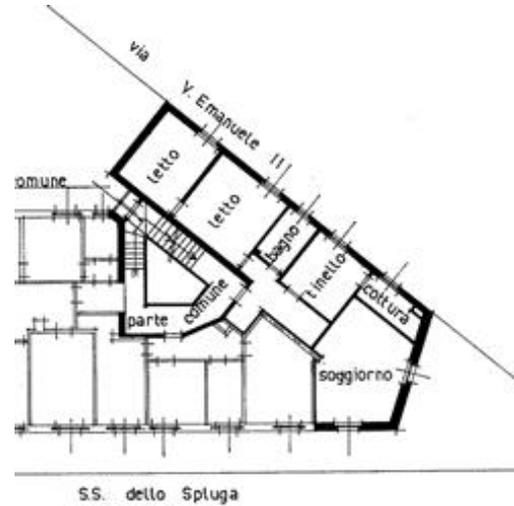


CONSISTENZA:

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 al piano 2 (603/19)	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00



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: 09/02/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale - condizioni discrete

Indirizzo: Merate, Via don Perego

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale - condizioni sufficienti

Indirizzo: Merate, Via Stelvio 3

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale - condizioni discrete

Indirizzo: Merate, Via don Cesare Cazzaniga 11

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 814,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale - condizioni discrete

Indirizzo: Merate, Via Verdi 113

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione, ormai annosa, del mercato immobiliare: da oltre un decennio le quotazioni sono negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante la drammatica emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e che nella migliore delle ipotesi si attenerà non prima di diversi mesi: appare arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine; per questo motivo il sottoscritto si riserva di correggere le valutazioni della presente perizia, qualora dovessero avvenire importanti stravolgimenti, in particolare riguardo alla situazione economica nazionale.

A queste logiche non sfugge buona parte dei paesi della Brianza lecchese, con la parziale eccezione dei centri attrattivi come Merate, ma solo per immobili di particolare pregio ed in posizioni molto appetibili.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2020, in Comune di MERATE, zona PAGANO, per ABITAZIONI ECONOMICHE, in

stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900,00 - 1.000,00 €/mq.; nell'adiacente comune di CERNUSCO LOMBARDONE (l'oggetto di perizia è nell'ultimo fabbricato di Merate, sul confine) il valore di tali immobili è indicato in 900,00 - 1.100,00 €/mq..

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di MERATE zona BASSA, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700,00 - 900,00 €/mq.; in comune di CERNUSCO LOMBARDONE il valore di tali immobili è indicato in 600,00 - 750,00 €/mq..

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati; inoltre si segnala un'ampia offerta di immobili in asta giudiziaria, già sottoposti a ribassi, segno inequivocabile di stagnazione del mercato..

Sono state considerate la posizione periferica al centro città, in zona fortemente trafficata e contesto molto datato parzialmente degradato, il discreto livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, lo stato di conservazione sufficiente e l'ampiezza degli spazi abitabili.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di €700,00/mq. per gli spazi dell'appartamento, con valori conseguentemente ridotti per gli spazi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 700,00 = **71.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	102,00	0,00	71.400,00	71.400,00
				71.400,00 €	71.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è in alcun modo divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.900,00**

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: **€ 10.635,00**

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: **€ 60.265,00**

data 15/02/2021

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI