



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Silvia Anelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRRT73H23A944Y

con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39

telefono: 0395321387

fax: 0395321387

email: robertofuriabonanomi@tiscali.it

PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, frazione Levata, della superficie commerciale di **93,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo in una palazzina degli anni 60, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio, balcone, oltre a cantina posta nel piano terreno/seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo da terra), ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 98 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO n. SN, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2022 Pratica n. LC0014614 in atti dal 14/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8169.1/2022)

Coerenze: da nord in senso orario, per l'appartamento al piano secondo, affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento altra proprietà, affaccio su area condominiale, per la cantina al piano terreno, cantina altra proprietà, terrapieno, vano comune, disimpegno comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

A.1 **cantina**, composto da vano unico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,62 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.039,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.135,37
Data della valutazione:	26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dai comproprietari oltre ad un nipote maggiorenne

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 27/10/2004 a firma di notaio Barone Alberto ai nn. 61915/7338 di repertorio, registrata il 05/11/2004 a Lecco ai nn. 7038 serie 1T, iscritta il 06/11/2004 a Bergamo ai nn. 60038/16397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 238.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1025 di repertorio, trascritta il 15/06/2023 a Bergamo ai nn. 33687/23031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	€ 1.851,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.323,00
Millesimi condominiali:	50,18
Ulteriori avvertenze:	
Nelle spese ordinarie sono comprese le spese per l'ascensore e la fornitura di acqua potabile	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di notaio Barone Alberto ai nn. 61914, 7337 di repertorio, registrato il 05/11/2004 a Lecco ai nn. 4057 serie 1T, trascritto il 06/11/2004 a Bergamo ai nn. 60037/39936

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 27/10/2004), con atto stipulato il 23/12/1974 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 36452 di repertorio, registrato il 10/01/1975 a Lrcco ai nn. 479 vol. 320, trascritto il 11/02/1975 a Bergamo ai nn. 2519/2273

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 3 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di civile abitazione, presentata il 10/02/1968, rilasciata il 21/02/1968 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 05/09/1969 con il n. 3 di protocollo.

Variante autorizzata con licenza edilizia in pari numero in data 27.08.1968, modifica al progetto approvato in data 21.02.1968, per "modifica e sopralzo al fabbricato di civile abitazione denominato "la levata".

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 40/2/san e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione vano cantina al piano terreno , presentata il 30/06/1986 con il n. 1492 di protocollo, rilasciata il 10/05/1991 con il n. 1492/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 24/07/2019 (approvazione variante al PGT), l'immobile ricade in zona Ambito B1 per attività di tipo residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 60, NTA Piano delle Regole. L'immobile risulta esterno alla perimetrazione del Parco Adda Nord, ma confinate con esso, pertanto soggetto alla normativa di Parco, di cui all'Art. 5 delle NTA "aree esterne di particolare valore". Eventuali interventi aventi rilievo sull'aspetto esteriore dell'immobile saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nel vano ad uso soggiorno, sulla parete posta a nord-ovest, è presente una seconda finestra non prevista in progetto (si segnala che tale difformità

interessa tutti i piani del condominio); 2) la porta-finestra autorizzata nella parete sud-ovest, risulta lievemente spostata verso nord; 3) sono presenti minimi spostamenti dei tavolati interni. Si segnala inoltre una lieve differenza nella superficie complessiva dell'unità inferiore al 2%, costituente tolleranza edilizia, ai sensi dell'Art. 34-bis, DPR 380/01, commi 1 e 2. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 37.4 DPR 380/2001. In relazione all'azzoneamento di PGT che prevede l'assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica del fabbricato (Art. 5 NTA Parco Adda Nord), si segnala in primo luogo che le varianti sono state realizzate ante vincolo paesaggistico (immobile edificato nel 1969, Parco Adda Nord istituito nel 1983), ed in secondo luogo che in ogni caso, la finestra realizzata in aggiunta con le stesse caratteristiche architettoniche delle altre presenti, risulta esclusa dall'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Scia in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta le medesime difformità rispetto allo stato di fatto, come elencate nella conformità edilizia, nella visura catastale non è indicato il numero civico. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di due planimetrie catastali (le planimetrie risultano due, in quanto il vano cantina andrà rappresentato su planimetria separata con attribuzione di nuovo subalterno catastale), ed inserimento contestuale del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €800,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale, l'area di sedime di cui all'attuale mappale 1696, non risulta correttamente scaricata al Catasto Fabbricati quale ente urbano (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e deposito di Tipo Mappale, presentato congiuntamente da tutti i proprietari degli appartamenti componenti il fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di 1/22 degli oneri professionali per la redazione di tipo mappale, oltre Iva e cassa (in relazione ai 22 appartamenti presenti nel condominio): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE MARENZO VIA SAN CARLO 29, FRAZIONE LEVATA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, frazione Levata, della superficie commerciale di **93,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo in una palazzina degli anni 60, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio, balcone, oltre a cantina posta nel piano terreno/seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo da terra), ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 98 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO n. SN, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2022 Pratica n. LC0014614 in atti dal 14/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8169.1/2022)

Coerenze: da nord in senso orario, per l'appartamento al piano secondo, affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento altra proprietà, affaccio su area condominiale, per la cantina al piano terreno, cantina altra proprietà, terrapieno, vano comune, disimpegno comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 11,00, Bergamo km 24,00, Monza km 32,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Garlate, Lago di Como, montagne delle Valsassina.



Vista satellitare.

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da calcio
 centro sportivo
 farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,00 km Orio al Serio
 autobus distante 190 mt via Industriale
 autostrada distante 21,00 km A4-Capriate
 ferrovia distante 5,00 km stazione di Calolziocorte
 superstrada distante 11,00 km SS36 Lago di Como
 e dello Spluga



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:



impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in condominio alto, composto da complessivamente da otto piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni '60.

L'immobile è localizzato nella frazione periferica del Comune di Monte Marenzo, denominata Levata, quest'ultima risulta distante dal centro di Monte Marenzo (Municipio e scuola primaria), circa 7,00

km, poiché posta geograficamente più a valle del Comune, verso il fiume Adda.

Il fabbricato si attesta sulla via San Carlo, una stradina di quartiere che si dirama dalla principale Via delle Industrie (che collega la frazione a Lecco, passando dal Comune di Calolziocorte), confinando a nord, est e sud, con lotti residenziali, mentre ad ovest con lotto industriale (quest'ultimo posto geograficamente più basso).

La palazzina si compone complessivamente di 22 appartamenti, oltre a vani accessori e cantine al piano terreno, presenta un area condominiale perimetrale al fabbricato, in parte a giardino con forte pendenza est-ovest.

L'accesso all'appartamento posto al secondo piano (terzo da terra), avviene attraverso l'androne del piano terreno con ingresso diretto dalla pubblica via, in assenza di marciapiede stradale ma protetto da dissuasori metallici, passando successivamente dall'unico vano scala dotato di ascensore

L'appartamento è composto da corridoio d'ingresso che prolungandosi distribuisce tutti i vani di cui è composto, una cucina abitabile stretta e lunga, il soggiorno, due ampie camere da letto ed un bagno. Completa l'unità abitativa, un balcone accessibile dal soggiorno, ed una cantina posta al piano terreno.

Gli affacci presenti sono su tre lati, sud-est, nord-est, nord-ovest, con il balcone affacciato a sud-est che gode di un'ampia e gradevole vista sulla sottostante vallata, nella quale scorre il fiume Adda.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture molto datate tra cui pavimenti in graniglia di pietra e piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, tapparelle in PVC, ad eccezione dei serramenti in alluminio con doppio vetro termico, sostituiti in tempi recenti.

Le facciate del condominio, le gronde ed i balconi necessitano di manutenzioni ordinarie, per nuova tinteggiatura e sistemazione di parti d'intonaco ammalorate.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di pietra ed in piastrelle di ceramica  al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro termico  al di sopra della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC  al di sotto della media

infissi interni: ad anta battente realizzati in legno tamburato  mediocre

manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio  nella media

plafoni: realizzati in intonaco di cemento  nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento  nella media

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica  al di sotto della media

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: da verificare

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in
acquedotto comunale conformità: da verificare

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:
da verificare. caldaia di tipo istantaneo per
riscaldamento e produzione di acqua calda
sanitaria, ultimo controllo 01.12.2022

ascensore: conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista fronte sud-ovest.



Vista fronte nord-est.



Soggiorno.



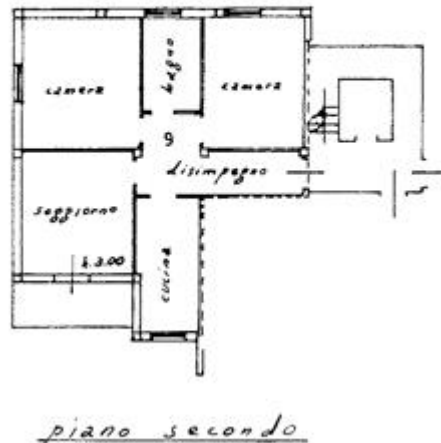
Cucina.

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 piano secondo	92,00	x	100 %	=	92,00
balcone	6,37	x	30 %	=	1,91
Totale:	98,37				93,91



Planimetria catastale.

ACCESSORI:

cantina, composto da vano unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	3,23	x	50 %	=	1,62
Totale:	3,23				1,62

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: 05/12/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al terzo piano, nel condominio gemello a quello di stima

Indirizzo: Via San Carlo 27, Monte Marengo

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 55.000,00 pari a 753,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: appartamento gemello posto al piano primo nello stesso condominio, con autorimessa, oggetto di acquisto in asta e successiva rivendita

Indirizzo: Via San Carlo 29, Monte Marenzo

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 65.000,00 pari a 643,56 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,91	x	550,00	=	51.651,05
Valore superficie accessori:	1,62	x	550,00	=	888,25
					52.539,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.539,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.539,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Monte Marenzo, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2023

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	93,91	1,62	52.539,30	52.539,30
				52.539,30 €	52.539,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.039,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.903,93**

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: **€. 44.135,37**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi