



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CESANA FOOD INNOVATION DI CESANA MANSUETO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. STEFANIA TICOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO GUARNEROLI

CF: GRNSFN93R17E507Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA FORNACE N. 22/B
telefono: 3383605382
email: stefano.guarneroli@gmail.com
PEC: stefano.guarneroli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, frazione MARESSO, della superficie commerciale di **95,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo all'interno di più ampio complesso immobiliare "LOTTO 1" composto da:

ingresso su soggiorno, ripostiglio, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere e due balconi. Completano la proprietà cantina al piano interrato e box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1195 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA CHIESA n. 10, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: prospetto su strada di accesso ai boxes, appartamento scheda 33/19, porzione di prospetto su balcone appartamento scheda 33/19, prospetto su giardino comune, appartamento scheda 33/17, porzione di prospetto su scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B **box singolo** a MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, frazione MARESSO, della superficie commerciale di **8,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1195 sub.33 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA CHIESA n. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box scheda 33/28, box scheda 33/29, prospetto su vano scala comune, prospetto su androne comune d'accesso ai boxes, box scheda 33/32.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.030,00
Data della valutazione:	29/09/2020

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2020 ai nn. 192 di repertorio, trascritta il 21/02/2020 a TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2043/1456, 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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 3.666,19
Millesimi condominiali:	42,16

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

- La sussistenza (ed il relativo ammontare) delle spese condominiali arretrate:

anni: 2018 €1.026,35;

anni 2019 €746,35;

- La sussistenza di spese straordinarie deliberate, eseguite e non pagate: 1.893,49 €
come da comunicazione dell'amministratore di condominio.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 art. 136.

"L'intero territorio del comune di Missaglia ha notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs 42/2004 ex L. 1497/39 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/02/1999), con atto stipulato il 17/02/1999 a firma di DOTT. FRANCESCO BRINI ai nn. 33598/5810 di repertorio, registrato il 23/02/1999 a MERATE ai nn. 189, trascritto il 25/02/1999 a LECCO ai nn. 2122/1540

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE AI SOCI DI COOPERATIVA EDILIZIA (dal 24/04/1986 fino al 17/02/1999), con atto stipulato il 24/04/1986 a firma di DOTT. GIANFRANCO CONDO' ai nn. 21394/5177 di repertorio, trascritto il 29/04/1986 a LECCO ai nn. 4311/2934

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 14/10/1982 con il n. 4182 di protocollo, rilasciata il 12/05/1983 con il n. 23/4182 di protocollo

PERMESSO DI ABITABILITA' N. **128/82**, presentata il 10/04/1984, rilasciata il 20/04/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 38 DEL 18/09/2012, l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' - ART. 33

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il comune di Missaglia sono emerse lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare dagli elaborati grafici viene rappresentato un disimpegno di collegamento tra il locale soggiorno, cucina e ripostiglio allo stato dei luoghi non presenti. Lo stesso locale ripostiglio adiacente alla cucina viene rappresentato negli elaborati grafici come bagno. Inoltre dal sopralluogo emerge la demolizione parziale del tavolato divisorio tra soggiorno e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria presso il comune di Missaglia

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica in sanatoria per modifiche interne: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo è emersa la parziale demolizione del tavolato divisorio tra soggiorno e cucina, creando un ampio arco . Il locale ripostiglio adiacente al locale cucina è stato trasformato in lavanderia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale : €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, FRAZIONE MARESSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, frazione MARESSO, della superficie commerciale di **95,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo all'interno di più ampio complesso immobiliare "LOTTO 1" composto da:

ingresso su soggiorno, ripostiglio, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere e due balconi. Completano la proprietà cantina al piano interrato e box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1195 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA CHIESA n. 10, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: prospetto su strada di accesso ai boxes, appartamento scheda 33/19, porzione di prospetto su balcone appartamento scheda 33/19, prospetto su giardino comune, appartamento scheda 33/17, porzione di prospetto su scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
farmacie	nella media	
campo da calcio	nella media	
municipio	mediocre	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	
autobus distante 4 km	al di sotto della media	

ferrovia distante 5 km
superstrada distante 8 km

mediocre 
al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
luminosità: nella media 
panoramicità: nella media 
impianti tecnici: nella media 
stato di manutenzione generale: nella media 
servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da:
soggiorno, cucina, balcone, locale ad uso lavanderia, ripostiglio, disimpegno, bagno due camere ed altro balcone.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in gres e in parquet nelle camere, rivestimenti in ceramica nel locale lavanderia e nel bagno; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e oscuranti in legno così come i serramenti interni e la porta d'ingresso.

All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni, nella zona giorno sono presenti camino e impianto di climatizzazione.

Completano la proprietà box auto e cantina accessibili da corsello comune.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres nella media 
pavimentazione esterna: realizzata in gres nella media 
manto di copertura: realizzato in gres e in tegole di laterizio nella media 
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro, oscuranti in legno nella media 
pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

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	89,00	x	100 %	=	89,00
BALCONI	15,00	x	30 %	=	4,50
CANTINA	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	112,00				95,50

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: 18/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: piazza della Chiesa 9, Missaglia

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 156.000,00 pari a 1.457,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 148.200,00 pari a 1.385,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via casati conti 6, Missaglia

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 64.600,00 pari a 807,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Leonardo Da Vinci, Missaglia

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.357,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Resegone, Casatenovo
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 90.250,00 pari a 902,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (18/09/2020)
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.400,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari (18/09/2020)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili. Per l'unità immobiliare presa in esame, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, i servizi e l'area geografica, si ritiene di poter esprimere il giudizio di stima sommaria a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,50 x 1.100,00 = **105.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.050,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.050,00**

BENI IN MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, FRAZIONE MARESSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MISSAGLIA PIAZZA DELLA CHIESA 10, frazione MARESSO, della superficie commerciale di **8,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1195 sub.33 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA P. ZA CHIESA n. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box scheda 33/28, box scheda 33/29, prospetto su vano scala comune, prospetto su androne comune d'accesso ai boxes, box scheda 33/32.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto posto al piano interrato accessibili da corsello comune.

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
BOX	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,50 x 1.100,00 = **9.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: MISSAGLIA, osservatori del mercato immobiliare MISSAGLIA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,50	0,00	105.050,00	105.050,00
B	box singolo	8,50	0,00	9.350,00	9.350,00
				114.400,00 €	114.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.800,00**

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: **€ 16.770,00**

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: **€ 95.030,00**

data 29/09/2020

il tecnico incaricato
STEFANO GUARNEROLI