



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:
Avv. Stefania Ticozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2019

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 81/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **97,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al quinto piano, all'interno di condominio "Habitat 67", fabbricato di cinque piani fuori terra, con area comune di pertinenza.

L'appartamento, al quale si accede da Corso Europa attraverso area esterna e scala di accesso comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, uno accessibile dalla zona giorno e uno accessibile dalla zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa, 78, piano: quinto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 2970 sub. 35, mapp. 2970 sub 27, pianerottolo

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

B box singolo a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box di proprietà al piano terra, identificabile con il numero 4, accessibile da vano scala condominiale o da accesso separato al civico 76A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 28,66 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa, 78, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 2970 sub. 7; mapp. 2970 sub. 9; area di manovra

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 115,29 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 72.615,39 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 60.218,08 |
| Data della valutazione: | 18/12/2019 |

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2014 a firma di MIRAGLIA ERMOGENE ai nn. 1409/1065 di repertorio, iscritta il 01/08/2014 a BERGAMO ai nn. 29488/4851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180.098,00.

Importo capitale: 90.048,92.

Durata ipoteca: 24 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 743 di repertorio, trascritta il 24/04/2019 a BERGAMO ai nn. 21016/13894, 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: | € 700,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 1.505,00 |
| Millesimi condominiali: | 53,4 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2014), con atto stipulato il 29/07/2014 a firma di Ermogene Miraglia ai nn. 1408/1064 di repertorio, trascritto il 01/08/2014 a Bergamo ai nn. 29487/21455

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1998 fino al 12/12/2000), con atto stipulato il 11/12/1998 a firma di Giuseppe Mangili ai nn. 28385 di repertorio, trascritto il 23/12/1998 a Bergamo ai nn. 46354/35829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1998 fino al 12/12/2000), con atto stipulato il 11/12/1998 a firma di Giuseppe Mangili ai nn. 28385 di repertorio, trascritto il 23/12/1998 a Bergamo ai nn. 46354/35829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2000 fino al 29/07/2014), con atto stipulato il 12/12/2000 a firma di Alberto Barone ai nn. 42493 di repertorio, trascritto il 11/01/2001 a Bergamo ai nn. 1597/1238

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **3596**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione box e sistemazione area esterna al fabbricato esistente, rilasciata il 21/10/1975 con il n. 3596 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a box mappale 2970 sub. 8. Per quanto riguarda l'appartamento presso l'ufficio tecnico comunale non è stata reperita alcuna pratica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Il box è conforme LE 3596/1975. Per l'appartamento non è stata reperita alcuna pratica edilizia. Nell'atto di acquisto parte venditrice dichiara che le opere sono iniziate ante 01/09/1967 e che non sono state eseguite opere per le quali sarebbe stata necessaria sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievissime difformità nei tavolati interni all'unità immobiliare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione catastale: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO EUROPA 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **97,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al quinto piano, all'interno di condominio "Habitat 67", fabbricato di cinque piani fuori terra, con area comune di pertinenza.

L'appartamento, al quale si accede da Corso Europa attraverso area esterna e scala di accesso comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, uno accessibile dalla zona giorno e uno accessibile dalla zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa, 78, piano: quinto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 2970 sub. 35, mapp. 2970 sub 27, pianerottolo

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago.

SERVIZI

| | | |
|-----------------|-------------------------|--|
| ospedale | nella media | |
| farmacie | al di sotto della media | |
| centro sportivo | al di sotto della media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|--|
| autobus distante 180 m | al di sopra della media | |
| ferrovia distante 1,5 km | nella media | |
| superstrada distante 3,3 km | nella media | |
| autostrada distante 21 km | al di sotto della media | |
| aeroporto distante 30 km | al di sotto della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato e in particolare l'unità immobiliare presentano macchie di umidità e scrostamento degli intonaci.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno al di sotto della media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in pvc nella media 

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

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres. *pavimentazione balconi* al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica mediocre 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: da verificare nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[289,53 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 97013-000296/11 registrata in data 28/12/2011

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 | 93,00 | x | 100 % | = | 93,00 |
| balconi | 13,00 | x | 33 % | = | 4,29 |
| Totale: | 106,00 | | | | 97,29 |

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: 03/12/2019
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 975,00 pari a 975,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 03/12/2019
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/Prezzo richiesto: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/10/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: quadrilocale
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.043,48 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 108.000,00 pari a 939,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/10/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/01/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.186,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.068,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 | COMPARATIVO 5 |
|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo | - | 108.000,00 | 108.000,00 | 80.100,00 |
| Consistenza | 97,29 | 115,00 | 108,00 | 75,00 |
| Data [mesi] | 0 | 2,00 | 2,00 | 11,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.043,48 | 1.111,11 | 1.186,67 |
| stato di manutenzione | 4,00 | 6,00 | 6,00 | 7,00 |

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 | 939,13 | 939,13 | 939,13 |
| stato di manutenzione | 10 % | 10.800,00 | 10.800,00 | 8.010,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 | COMPARATIVO 5 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo | 108.000,00 | 108.000,00 | 80.100,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -16.632,00 | -10.058,09 | 20.933,22 |
| stato di manutenzione | -21.600,00 | -21.600,00 | -24.030,00 |
| Prezzo corretto | 69.768,00 | 76.341,91 | 77.003,22 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.371,04**

Divergenza: 9,40% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,29 x 764,43 = **74.371,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|----------------|
| macchie d'umidità e scrostamento intonaci | -11.155,66 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.215,39

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.215,39

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO EUROPA 78

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box di proprietà al piano terra, identificabile con il numero 4, accessibile da vano scala condominiale o da accesso separato al civico 76A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 28,66 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa, 78, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 2970 sub. 7; mapp. 2970 sub. 9; area di manovra

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago.

SERVIZI

| | | |
|-----------------|-------------------------|--|
| ospedale | nella media | |
| farmacie | al di sotto della media | |
| centro sportivo | al di sotto della media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|--|
| autobus distante 180 m | al di sopra della media | |
| ferrovia distante 1,5 km | nella media | |
| superstrada distante 3,3 km | nella media | |
| autostrada distante 21 km | al di sotto della media | |
| aeroporto distante 30 km | al di sotto della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | al di sopra della media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | scarso | |
| impianti tecnici: | scarso | |

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

mediocre 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera. non elettrocomandata

scarso 

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 | 18,00 | x | 100 % | = | 18,00 |
| Totale: | 18,00 | | | | 18,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

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 Calolziocorte, 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 2017 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 | 97,29 | 0,00 | 63.215,39 | 63.215,39 |
| B | box singolo | 18,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 73.215,39 € | 73.215,39 € |

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: **€ 72.615,39**

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: **€ 10.892,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.505,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.218,08**

data 18/12/2019

il tecnico incaricato
BRIVIO MAURIZIO