



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

HELICONUS SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BARBARA DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

fax: 0341496432

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE via XXV Aprile 191, frazione Brugarolo, della superficie commerciale di **75,20** mq per la quota di:

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

L'appartamento si trova al primo piano, nella porzione centrale di un fabbricato a corte aperta che si attesta sulla via XXV Aprile

L'edificio di cui fa parte risulta in condizioni di scarsa manutenzione generale, mentre l'unità immobiliare è stata oggetto di recente ristrutturazione interna (2002)

E' composto da ingresso/disimpegno, due locali, angolo cottura, servizio igienico, due ripostigli e balcone, con altezza interna pari a 4,30 m

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 705 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: via Brugarolo n 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/03/2002 protocollo 28887 (n 1029.1/2002)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà - mezzanino comune - affaccio su via XXI Aprile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.144,50
Data della valutazione:	25/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (21/02/2018) gli immobili risultavano non occupati

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** attiva, stipulata il 22/03/2002 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 3199 di repertorio, iscritta il 28/03/2002 a Lecco ai nn. 4548/925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €227.400,00.

Importo capitale: €113.700,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Indirizzo catastale via Brugarolo n 4

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 13/07/2000 a firma di notaio Michele Capasso ai nn. 102654 di repertorio, iscritta il 19/07/2000 a Lecco ai nn. 9322/2118, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €400.000.000,00.

Importo capitale: €200.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Relativa alla unità immobiliare Fg MER/7 mapp 705 sub 6 CANCELLAZIONE TOTALE con annotazione trascritta il 17/01/2003 a Lecco ai nn 1018/90

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1137 di repertorio, trascritta il 25/05/2017 a Lecco ai nn. 6801/4931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Immobile in via XXV Aprile n 191

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**

Ulteriori avvertenze:

Non sono state reperite informazioni circa l'esistenza di un "condominio" e/o di un amministratore dell'immobile di cui l'unità in oggetto fa parte

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2002), con atto stipulato il 22/03/2003 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 3198/2099 di repertorio, trascritto il 28/03/2002 a Lecco ai nn. 4547/3096.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 13/07/2000).

Il titolo è riferito al bene precedente al frazionamento, identificato al NCEU fg MER/7 mapp 705 sub 6, indirizzo catastale via Brugarolo n 4. L'intero si è riunito con successione in morte di Maggioni Pasquale (06/02/1993) trascritta il 05/08/1996 a Lecco ai nn 8907/6187 e accettazione di eredità trascritta il 11/08/1993 da notaio Franco Panzeri a Lecco ai nn. 7887/5868 e con successione in morte di Bianchi Maria (14/11/1994) trascritta il 10/02/1998 a Lecco ai nn 1407/1003 e accettazione di eredità trascritta il 27/04/1995 da notaio Franco Panzeri a Lecco ai nn. 4663/3080

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2000 fino al 24/05/2001), con atto stipulato il 13/07/2000 a firma di notaio Michele Capasso ai nn. 102653 di repertorio, trascritto il 19/07/2000 a Lecco ai nn. 9321/6223.

Bene precedente al frazionamento, identificato al NCEU Fg MER/7 mapp 705 sub 6, indirizzo catastale via Brugarolo n 4

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2001 fino al 22/03/2003), con atto stipulato il 24/05/2001 a firma di notaio Michele Capasso ai nn. 105103 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a Lecco ai nn. 7073/5028.

Bene precedente al frazionamento, identificato al NCEU Fg MER/7 mapp 705 sub 6, indirizzo catastale via Brugarolo n 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 8011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio al mapp 705 sub 6, presentata il 12/11/1999, rilasciata il 04/04/2000 con il n. 10163/2000 di protocollo.

Volturata a V.M. Immobiliare sas di Roberta Vitali e C in data 19/07/2000 e successivamente volturata a Costruzioni Lombarde sas di Marinoni Marco e C in data 27/07/2001 non è stata presentata richiesta di agibilità

Denuncia inizio attività **N. 353**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n 8011 del 04/04/2000 con varianti interne senza modifiche ai prospetti, presentata il 10/09/2001 con il n. 27637 di protocollo

Concessione edilizia **N. 8011/VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n 8011 del 04/04/2000 con sostituzione lucernari nel sottotetto, presentata il 27/09/2001 con il n. 29763 di protocollo, rilasciata il 24/01/2002 con il n. 2967/2002 di protocollo.

Non riguarda l'unità immobiliare oggetto di questa procedura

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 34 del 20/07/2016 - BURL n 42 del 19/10/2016 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R3 - Tessuto



residenziale a media e bassa densità - da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 13 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole. L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche nei divisori interni e sottoscala non intercluso ma annesso al ripostiglio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria (CILA): €1.000,00
- sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



PIANTA PIANO PRIMO - h. 4.28 -

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le stesse riscontrate nella conformità edilizia: lievi modifiche nei divisori interni e sottoscala non intercluso ma annesso al ripostiglio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione dopo pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione: €500,00



- diritti catastali: €50,00

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 XXV APRILE 191, FRAZIONE BRUGAROLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE via XXV Aprile 191, frazione Brugarolo, della superficie commerciale di **75,20** mq per la quota di:

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

L'appartamento si trova al primo piano, nella porzione centrale di un fabbricato a corte aperta che si attesta sulla via XXV Aprile

L'edificio di cui fa parte risulta in condizioni di scarsa manutenzione generale, mentre l'unità immobiliare è stata oggetto di recente ristrutturazione interna (2002)

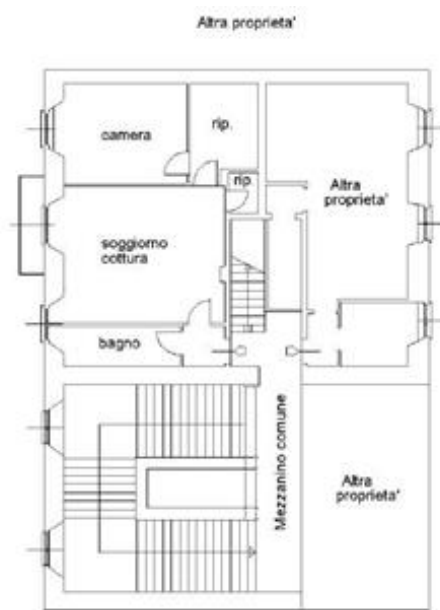
E' composto da ingresso/disimpegno, due locali, angolo cottura, servizio igienico, due ripostigli e balcone, con altezza interna pari a 4,30 m

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 705 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: via Brugarolo n 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/03/2002 protocollo 28887 (n 1029.1/2002)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà - mezzanino comune - affaccio su via XXI Aprile





PIANTA PIANO PRIMO - h. 4.28 -



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel 2002 con divisione della porzione del piano primo in due appartamenti e il rifacimento delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, serramenti, sanitari, impianto elettrico, termico e idrico)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> due ante battente realizzati in legno con doppio vetro . serramenti caratterizzati da una elevata altezza, che rende difficoltosa la movimentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tamburato

pareti esterne: costruite in muratura mista in pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sotto della media

portone di ingresso: blindata realizzato in legno/metallo. porta blindata rovinata a seguito di accesso forzoso (da sostituire) scarso

scaie: tre rampe con rivestimento in pietra. scala comune ampia di accesso al piano primo al di sotto della media

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non fornita nella media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non fornita nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non fornita nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in lastre di granito legate con cemento. presente distacchi di materiale nella parte inferiore con evidenza dei ferri di armatura mediocre

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	74,50	x	100 %	=	74,50
balcone	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	77,30				75,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati OMI 2016 / 2017 - periferica Brugarolo - Abitazioni civili = 1.100/1.500 €/mq

Quotazioni immobiliari FIMAA 2016/2017 = 1.250/1.450 €/mq (11/30 anni)

Agenzie = Immobili simili per tipologia, localizzazione o età di costruzione = 1.050/1.350 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 75,20 x 1.100,00 = **82.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e immobiliare.it

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	75,20	0,00	82.720,00	82.720,00
				82.720,00 €	82.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.170,00**

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: **€ 12.025,50**

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: **€ 68.144,50**

data 25/03/2018

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO

