



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. CESARE TENTORI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2020

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

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 113/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE VIALE VERDI 26, della superficie commerciale di **94,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ubicato in zona semicentrale all'interno di contesto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1355 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 26, piano: 3-S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: APPARTAMENTO da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub. 13, corridoio e vano scala comuni dai quali si accede ed ancora prospetto su cortile comune CANTINA da nord in senso orario: cortile comune, vano ad uso cantina annesso ad appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub 9, corridoio comune dal quale si accede ed altro vano ad uso cantina annesso ad appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

B box singolo a MERATE VIALE VERDI 26, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Box posto in corpo staccato dall'edificio principale in contesto condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2039 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 26, piano: T, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.485,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.762,25
Data della valutazione: 08/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DEBITORE E COMPROPRIETARIO con figlio minore.

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 07/10/2003 a firma di DOTT. CORRADO MINUSSI ai nn. 48945 di repertorio, iscritta il 27/10/2003 a LECCO ai nn. 16537/3274, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONTRATTO DI MUTUO.
Importo ipoteca: 195000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/05/2019 a firma di TRIBUNALE ai nn. 1278 di repertorio, trascritta il 13/06/2019 a LECCO ai nn. 8620/6246, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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: € 3.006,71

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI

COMPRAVENDITA (dal 07/10/2003), con atto stipulato il 07/10/2003 a firma di DOTT. CORRADO MINUSSI ai nn. 48944/3944 di repertorio, trascritto il 27/10/2003 a LECCO ai nn. 10937/16536

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/04/1975 fino al 07/10/2003), con atto stipulato il 07/04/1975 a firma di DOTT. BOSISIO ai nn. 64934/19652 di repertorio, trascritto il 02/05/1975 a LECCO ai nn. 3443/2542

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1762**, per lavori di COSTRUZIONE ED ESECUZIONE LAVORI, rilasciata il 08/04/1971 con il n. 1762 di protocollo, agibilità del 28/06/1972 con il n. 1762 di protocollo

LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE N. **1762**, rilasciata il 08/02/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIALE VERDI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE VIALE VERDI 26, della superficie commerciale di **94,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ubicato in zona semicentrale all'interno di contesto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1355 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 26, piano: 3-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: APPARTAMENTO da nord in senso orario:prospetto su cortile comune, appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub. 13, corridoio e vano scala comuni dai quali si accede ed ancora prospetto su cortile comune CANTINA da nord in senso orario: cortile comune, vano ad uso cantina annesso ad appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub 9, corridoio comune dal quale si accede ed altro vano ad uso cantina annesso ad appartamento in proprietà di terzi di cui al mappale 1355 sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	nella media	
centro sportivo	nella media	
municipio	nella media	
palestra	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 50 KM	al di sotto della media	
superstrada distante 6 KM	al di sopra della media	
aeroporto distante 30 KM	nella media	
ferrovia distante 1,5 KM	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) all'interno del condominio Alberi.

All'appartamento si accede per mezzo di scala condominiale o ascensore ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e due balconi. Completa la proprietà cantina posta al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : tapparelle realizzati in pvc	nella media	
<i>infissi esterni</i> : serramenti realizzati in alluminio	mediocre	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in alluminio e	al di sotto della media	

vetro

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato al di sotto della media

Degli Impianti:

ascensore: al di sotto della media

termico: centralizzato 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	90,00	x	100 %	=	90,00
BALCONI	8,00	x	30 %	=	2,40
CANTINA	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	105,00				94,15

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: 27/12/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: TRILOCALE

Indirizzo: viale giuseppe verdi, 38, Merate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: MERATE - LUMINOSO APPARTAMENTO TRILOCALE

Indirizzo: via Giacomo Puccini 8, Merate

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.290,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.225,81 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: MERATE, 3 LOCALI ULTIMO PIANO, CON CANTINA E BOX!

Indirizzo: viale Giuseppe Verdi 26, Merate

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 72.000,00 pari a 672,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 68.400,00 pari a 639,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: MERATE - TRILOCALE A POCHI PASSI DAL CENTRO

Indirizzo: viale Giuseppe Verdi 40, Merate

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.344,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.276,88 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

IMMOBILIARE.IT (27/12/2019)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.300,00

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: 94,15 x 900,00 = **84.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84.735,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.735,00

BENI IN MERATE VIALE VERDI 26

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MERATE VIALE VERDI 26, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED])

Box posto in corpo staccato dall'edificio principale in contesto condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2039 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 26, piano: T, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 50 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box posto in corpo staccato dall'edificio principale ad uso abitativo al quale si accede per mezzo di cortile condominiale.

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	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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: 15,00 x 450,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.750,00**

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 MERATE, agenzie: MERATE, osservatori del mercato immobiliare MERATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,15	0,00	84.735,00	84.735,00
B	box singolo	15,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				91.485,00 €	91.485,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Premesso che il Giudice con il provvedimento del 11/06/2020, posto che il bene pignorato è in comproprietà, ha disposto il giudizio di divisione, accogliendo la richiesta del creditore a procedere alla vendita dell'intero immobile anche per quanto riguarda la quota del comproprietario, la presente perizia integra la relazione di stima sull'intera proprietà del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.485,00

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: €. 13.722,75

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: €. 77.762,25

data 08/09/2020

il tecnico incaricato
STEFANO GUARNEROLI