TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avv. Costanza Bettiga

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2018

TECNICO INCARICATO:

CHIERICHETTI MAURIZIO

CF:CHRMRZ56P19F205C
con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10
telefono: 039508392
fax: 039508392
email: mchierichetti@libero.it
PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERATE via Oreste Bonfanti 11, della superficie commerciale di **99,76** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile situato in zona centrale, esclusivamente residenziale, disposto su due piani fuori terra è stato nel tempo parzialmente oggetto di ristrutturazione.

L'unità abitativa, collocata a piano terra di un vecchio fabbricato identificabile come corte colonica è caratterizzato da un ingresso lungo la via Oreste Bonfanti ed uno direttamente dalla corte interna a cui si accede tramite un portale ad arco della medesima via.

Al suo interno sono presenti: cucina, sala, locale igienico privo di antibagno, ingresso con ripostiglio e sottoscala e camera.

Alla cantina di pertinenza, sempre a piano terra, si accede direttamente dalla corte comune così come al ripostiglio ricavato nel prospiciente sottoscala sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 288 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti n. 11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da l frazionamento e fusione dei subb. 1, 2, 3, 4, 5 al foglio MER/11 mapp. 288
  Coerenze: da nord mappale 288 sub. 702, mappale 289 e 292 e via Oreste Bonfanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**99,76 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 89.284,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.891,40**
Data della valutazione:	**06/04/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari.

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** annotata, stipulata il 24/10/2001 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 131892 di repertorio, iscritta il 20/11/2001 a Lecco ai nn. 15900/3068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: £ 275.000.005.
Importo capitale: £ 110.000.002.
Annotazione di surrogazione ai sensi art. 8 comma 2 D.L. 7/2007 in data 26.05.2010ai nn. 7828/1107

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2010 a firma di notaio Achille Tasca ai nn. 300400/20162 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Lecco ai nn. 7791/1729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 150.340,00.
Importo capitale: € 75.170,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1764 di repertorio, trascritta il 04/07/2017 a Lecco ai nn. 8940/6436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1765 di repertorio, trascritta il 04/07/2017 a Lecco ai nn. 8941/6437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo - Verbale di pignoramento

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2001), con atto stipulato il 24/01/2001 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 131891/27961 di repertorio, trascritto il 20/11/2001 a Lecco ai nn. 15899/11168, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 24/10/2001), con atto stipulato il 08/08/1971 a firma di notaio Aldo Franco Rossi ai nn. 2779/994 di repertorio, trascritto il 11/11/1971 a Lecco ai nn. 4586/5376, in forza di atto di compravendita.
Il sign. attilio ha acquisito la proprietà dell'immobile derivante dal frazionamento e fusione degli immobili di cui al mapp. 288 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 7685**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento manto di copertura, presentata il 29/09/1998, rilasciata il 09/11/1998 con il n. 17864 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 70/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento di parte della copertura, presentata il 22/09/1999 con il n. 19023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 20.07.2016, l'immobile ricade in zona Tessuto R4. Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare (art. 33).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 05.08.1978 n. 457.

Modalità di intervento:

Gli interventi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano e al riequilibrio delle dotazioni pubbliche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni. E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso:

a) l'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali ammesse; b) nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, una tantum, l'ampliamento di SLP nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo comunque ammesso di mq. 25 ed un massimo di mq. 100 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti.

E' consentita, con Permesso di Costruire o titolo abilitativo previsto della legislazione vigente, la nuova costruzione.

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

a) La utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto è consentito raggiungere detto indice;

b) il rapporto di copertura Rc è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;

c) l'altezza massima Hmax non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non

raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;

d) le distanze Dc, Df, Ds non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, salvo accordi tra confinanti; ove però queste non raggiungano le misure previste è consentito il raggiungimento di tale limite;

e) la superficie drenante, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della Sf.

Possono essere realizzati interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali casi gli interventi proposti devono rispettare:

a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio riferendosi al contesto urbano circostante;

b) i requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di efficienza energetica. Tali interventi potranno prevedere un incremento di Slp sino ad un massimo del 15% oltre la saturazione dell'If. Potranno essere realizzati con Piano attuativo (PA). La premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

In sede di pianificazione attuativa possono essere derogati indici e parametri urbanistici del tessuto fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

RC Rapporto di copertura fondiario % 40 (esistente se >)

Spd Superficie permeabile drenante / fondiaria % 30

H Altezza massima ml 7,50 (esistente se >)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato risulta inesistente il ripostiglio nel vano ingresso presente invece sulla scheda catastale. Si ricorda che agli atti dell'ufficio tecnico comunale non è presente alcun elaborato tecnico che descriva la reale consistenza dell'unità abitativa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda catastale presente agli atti viene rappresentato un ripostiglio assente nello stato di fatto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova scheda catastale per variazione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERATE VIA ORESTE BONFANTI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE via Oreste Bonfanti 11, della superficie commerciale di **99,76** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile situato in zona centrale, esclusivamente residenziale, disposto su due piani fuori terra è stato nel tempo parzialmente oggetto di ristrutturazione.

L'unità abitativa, collocata a piano terra di un vecchio fabbricato identificabile come corte colonica è caratterizzato da un ingresso lungo la via Oreste Bonfanti ed uno direttamente dalla corte interna a cui si accede tramite un portale ad arco della medesima via.

Al suo interno sono presenti: cucina, sala, locale igienico privo di antibagno, ingresso con ripostiglio e sottoscala e camera.

Alla cantina di pertinenza, sempre a piano terra, si accede direttamente dalla corte comune così come al ripostiglio ricavato nel prospiciente sottoscala sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 288 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: via Oreste Bonfanti n. 11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da l frazionamento e fusione dei subb. 1, 2, 3, 4, 5 al foglio MER/11 mapp. 288
  Coerenze: da nord mappale 288 sub. 702, mappale 289 e 292 e via Oreste Bonfanti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	mediocre
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	nella media

stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	nella media
infissi interni: a battente realizzati in legno - alcune in legno e vetro	nella media
manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in assente	nella media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
plafoni: realizzati in intonaco	nella media
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Sulle finestre prospicenti la via Bonfanti sono presenti grate di protezione in ferro.	nella media
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica. cucina altezza mt. 1,80 - bagno altezza mt. 2,20.	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da certificare	nella media
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da certificare	nella media
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da certificare	nella media
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da certificare	nella media
termico: autonomo sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da certificare	nella media

Delle Strutture:

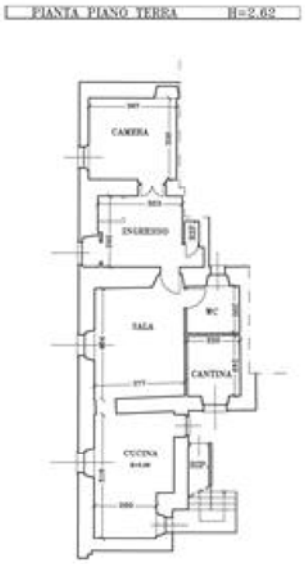
copertura: a falde costruita in legno	nella media

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	94,80	x	100 %	=	94,80
ripostiglio	2,00	x	33 %	=	0,66
cantina	8,60	x	50 %	=	4,30
Totale:	**105,40**				**99,76**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,76	x	900,00	=	**89.784,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.784,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.784,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e motodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto che ai beni che con esso hanno rapporti. Il

procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare. Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Merate, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	99,76	0,00	89.784,00	89.784,00
				89.784,00 €	**89.784,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.284,00**

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: **€. 13.392,60**

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: **€. 75.891,40**

data 06/04/2018

il tecnico incaricato

CHIERICHETTI MAURIZIO