



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO LA FILANDA MAGGIORE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
avv. Ilaria GUGLIELMANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Reatti Valter

CF:RTTVTR58H28E507E
con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7
telefono: 0395312091
email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it
PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALBIATE piazza Manzoni 10, della superficie commerciale di **70,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in contesto condominiale, posto al piano terzo servito da ascensore e composto da: soggiorno con balcone coperto, vano cottura, disimpegno, bagno e camera. E' pure compreso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4258 sub.8 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO CRIPPA, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/01/2014 Pratica n. LC0005392 in atti dal 16/01/2014 BONIFICA INDETTIFICATIVO CATASTALE (n.2484.1/2014).

Coerenze: l'appartamento confina con l'unità immobiliare sub.17, con sub.9, con vano scala sub.1 e con sub.2. Il vano cantina confina con corridoio comune, con sub. 52, con terrapieno e con sub. 16.

~~• foglio 9 particella 4258 (catasto terreni), sezione urbana GAL, quarta/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/1990 Pratica n. LC0149166 in atti dal 21/09/2007 F.O. 145036/07 (n. 738.1/1990).~~

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, mapp. 4257, mapp. 4245, mapp. 2700, mapp. 2701, mapp. 1334.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

B **box singolo** a GALBIATE piazza Manzoni 10, della superficie commerciale di **15,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano seminterrato facilmente raggiungibile e con comodo spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di h 2,20 / h 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4258 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO CRIPPA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/01/2014 Pratica n. LC0005417 in atti dal 16/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2500.1/2014).

Coerenze: con cantina sub.14, con corsello carraio sub.1 e con sub. 23.

~~• foglio 9 particella 4258 (catasto terreni), sezione urbana GAL, quarta/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/1990 Pratica n. LC0149166 in atti dal 21/09/2007 F.O. 145036/07 (n. 738.1/1990).~~

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, mapp. 4257, mapp. 4245, mapp. 2700, mapp. 2701, mapp. 1334.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.350,00
Data della valutazione:	17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 25/10/2018 a firma di notaio A. Battirolo ai nn. 443 - 435 di repertorio, iscritta il 30/10/2018 a Lecco ai nn. 2175 - 14474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO..

Importo ipoteca: € 189.000==.

Importo capitale: € 126.000==.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 332 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Lecco ai nn. 1528 - 12416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.000==.

Importo capitale: € 4.261,37==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 2862 di repertorio, trascritta il 31/01/2024 a Lecco ai nn. 1131 - 1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 1260 di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a Lecco ai nn. 6686 - 8520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 1.109,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 4.795,72
Millesimi condominiali:	14,18/1000 relativi
Ulteriori avvertenze:	ad appartamento e
	cantina --
Da quanto riportato in atto, sono enti comuni: gli androni, le scale, i ballatoi, gli ascensori, il locale macchine ascensori e l'immondezzaio distinti al Catasto Fabbricati con la particella 4258 sub. 1 (bene comune non censibile) nonchè le aree coperte e scoperte sulle quali insiste l'intero complesso immobiliare, precisando che il cortile spazio di manovra identificato con la particella 4258 subalterno 2 (bene comune non censibile) è comune solo ai posti auto distinti con la particella 4258 dal subalterno 57 al subalterno 67.	2,92/1000 relativi
	al box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2018), con atto stipulato il 25/10/2018 a firma di notaio A. Battirolo ai nn. 442 - 434 di repertorio, registrato il 30/10/2018 a Lecco ai nn. 11711 serie 1T, trascritto il 30/10/2018 a Lecco ai nn. 14470 - 10244

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2003 fino al 21/06/2017), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio P.L. Donegana ai nn. 184638 - 29036 di repertorio, registrato il 14/05/2003 a Lecco ai nn. 544 serie 1T, trascritto il 16/05/2003 a Lecco ai nn. 7943 - 5375

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/06/2017 fino al 25/10/2018), con atto stipulato il 21/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 315/2017 di repertorio, registrato il 29/06/2017 a Lecco ai nn. 8584 - 6195, trascritto il 29/06/2017 a Lecco ai nn. 7943 - 5375

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia e ricostruzione di fabbricato in Piazza Manzoni - P.E. dell' EX-filanda maggiore., rilasciata il 29/04/1985 con il n. 17/85 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/85 R.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia e ricostruzione di fabbricato in P.zza Manzoni - Piano esecutivo ex Filanda Maggiore., rilasciata il 19/03/1987 con il n. 17/85 R. di protocollo

Concessione edilizia N. **17/85/R/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 17/85/R/V, rilasciata il 04/12/1987 con il n. 17/85/R/V di protocollo

Concessione edilizia N. **17/85/R/V/**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera relativa alla concessione edilizia n. 17/85/R/V, rilasciata il 28/03/1988 con il n. 17/85/R/V di protocollo

Concessione edilizia N. **17/85/R/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 17/85/R, rilasciata il 20/07/1989 con il n. 17/85/R/V di protocollo

Concessione edilizia N. **17/85/R/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera relativa alla concessione edilizia n. 17/85 e suo rinnovo in data 19/03/1987 e varianti., rilasciata il 30/01/1990 con il n. 17/85/R/V di protocollo

Richiesta del permesso di abitabilità N. **ABITABILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale., presentata il 20/03/1990 con il n. prot. n. 3699 di protocollo.

È seguito nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciato in data 02/12/1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 22/09/2016 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 7 del 15/02/2017. , l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI MATRICE URBANA.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21 - 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALBIATE PIAZZA MANZONI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE piazza Manzoni 10, della superficie commerciale di **70,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in contesto condominiale, posto al piano terzo servito da ascensore e composto da: soggiorno con balcone coperto, vano cottura, disimpegno, bagno e camera.

E' pure compreso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4258 sub.8 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO CRIPPA, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/01/2014 Pratica n. LC0005392 in atti dal 16/01/2014 BONIFICA INDETTIFICATIVO CATASTALE (n.2484.1/2014).

Coerenze: l'appartamento confina con l'unità immobiliare sub.17, con sub.9, con vano scala sub.1 e con sub.2. Il vano cantina confina con corridoio comune, con sub. 52, con terrapieno e con sub. 16.

- ~~foglio 9 particella 4258 (catasto terreni), sezione urbana GAL, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/1990 Pratica n.~~

~~LC0149166 in atti dal 21/09/2007 F.O. 145036/07 (n. 738.1/1990).~~
 Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, mapp. 4257, mapp. 4245, mapp. 2700, mapp. 2701, mapp. 1334.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Bertarelli (stile neo-barocchetto) coi propri giardini. Parco naturale del Monte Barro col museo archeologico e l'eremo..

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 ml.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in lastre tralicciate alleggerite con plitirolo	buono	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. con vetrocamera.	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in poliuretano	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato nel locale cottura e in bagno, parquet nel resto dell'appartamento.	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e locale cottura realizzato in ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola realizzato in blindato	buono	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	
<i>ascensore:</i> conformità: con certificato di collaudo.	buono	
<i>citofonico:</i> audio	buono	
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	buono	
<i>fognatura:</i> sep con recapito in collettore o rete comunale	buono	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è presente ma non attivato.	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. sono presenti gli allacciamenti e corpi scaldanti ma è stata asportata la caldaietta murale e il termostato ambiente.	buono	



CLASSE ENERGETICA:

[267,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9703600010417 registrata in data 13/10/2017

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
terrazzino coperto	2,41	x	40 %	=	0,96
cantina	3,45	x	33 %	=	1,14
Totale:	73,86				70,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato col metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite indagini sulle richieste di prezzi per immobili offerti in vendita che ha portato al risultato di valori variabili tra gli € 1.200 e gli € 1.400;

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq. da € 1.100 a € 1.300;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.350;

** dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.100 a € 1.550.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.000,00**

BENI IN GALBIATE PIAZZA MANZONI 10

BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALBIATE piazza Manzoni 10, della superficie commerciale di **15,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano seminterrato facilmente raggiungibile e con comodo spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di h 2,20 / h 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4258 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO CRIPPA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/01/2014 Pratica n. LC0005417 in atti dal 16/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2500.1/2014).
Coerenze: con cantina sub.14, con corsello carraio sub.1 e con sub. 23.
- ~~foglio 9 particella 4258 (catasto terreni), sezione urbana GAL, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/1990 Pratica n. LC0149166 in atti dal 21/09/2007 P.O. 145036/07 (n. 738.1/1990).~~
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, mapp. 4257, mapp. 4245, mapp. 2700, mapp. 2701, mapp. 1334.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Bertarelli (stile neo-barocchetto) coi propri giardini. Parco naturale del Monte Barro col museo archeologico e l'eremo..

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km
 ferrovia distante 2 km
 autobus distante 200 ml.
 tangenziale distante 3 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in prismi in cls non intonacati.
pavimentazione interna: realizzata in masselli autobloccanti
plafoni: realizzati in lastre predal a vista.
portone di ingresso: a basculante realizzato in lamiera zincata.



Degli Impianti:

elettrico: con tubazioni a vista. , la tensione è di 220. composto da interruttore + presa + punto luce.
fognatura: con recapito in rete comunale. è presente una tubazione a soffitto che corre ad un'altezza di ml. 2,20 lungo la parete a sinistra dell'ingresso e quella opposta all'ingresso.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,31	x	100 %	=	15,31
Totale:	15,31				15,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'ubicazione e allo stato dei luoghi, a seguito di quanto emerso da un'indagine di mercato effettuata su immobili comparabili, si è giunti a confermare come dati di partenza, quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita, i valori attribuiti in quella zona del Comune di Galbiate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMMA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare, Rilevatore Immobiliare oltre ad editoriali e annunci., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	70,10	0,00	95.000,00	95.000,00
B	box singolo	15,31	0,00	18.500,00	18.500,00
				113.500,00 €	113.500,00 €

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: **€. 113.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.350,00**

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: **€. 4.795,72**

Riduzione per arrotondamento: **€. 4,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.350,00**

data 17/10/2024

il tecnico incaricato
Reatti Valter