



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 insolute alla data della perizia:	€. 4.795,72
Millesimi condominiali:	14,18/1000 relativi
Ulteriori avvertenze:	ad appartamento e
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.	cantina -- 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 tintecciato	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