



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
avv. Frida Cariboni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A  
con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3  
telefono: 0399241101  
fax: 0399240473  
email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)  
PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** capannone artigianale a CASATENOVO Via San Carlo Borromeo 9, della superficie commerciale di **3.289,96** mq per la quota di 72/108 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio a destinazione artigianale composto da due copri di fabbrica e relativa area di pertinenza, adiacente ad abitazioni non oggetto di pignoramento. Il fabbricato adiacente alla particella 257 è sviluppato su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da diversi vani ad uso deposito, disimpegni, zona ribalta/scarico, servizi igienici, ripostigli, locale caldaia e vani scala; al piano primo è composto da depositi, ripostigli, spogliatoi, terrazzo e copertura piana in parte praticabile. Il fabbricato adiacente alla particella 1510 è composto da tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano interrato è composto da diversi vani ad uso deposito, disimpegni, centrale enel e vani tecnici, centrale termica, spogliatoi e servizi igienici; al piano terra è composto da diversi vani ad uso deposito, uffici, ingresso e servizi igienici e disimpegni; al piano primo è composto da diversi vani ad uso uffici, ripostiglio, disimpegni e servizi igienici. E' annessa area di pertinenza esterna a cortile ed in parte a verde. Si segnala che è presente una rampa di accesso carraio che conduce al fabbricato adiacente al mappale 1510, tale accesso dalla pubblica Via San Carlo Borromeo transitando su una particella non oggetto di pignoramento quindi, di fatto, non utilizzabile quale accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabili da 2,30 m a 5,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1883 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria D/7, rendita 34.918,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO n. 7, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/08/2014 Pratica n. LC0080813 in atti dal 08/08/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29322.1/2014)  
Coerenze: in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: strada consorziale, mappale 257, strada consorziale, mappali 2582, 1425, 2582, 2577, 1510, 1511, 3041, 3934, 3008, 2854, 1627, 1042, 1628, 1619.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.289,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 650.854,29</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 553.226,15

Data della valutazione: 24/07/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e non utilizzato da diversi anni. Alcune aperture esterne del fabbricato non erano chiuse.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

N.B.: per i dettagli relativi alle domande di inefficacia e domande giudiziali si rimanda alla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 16/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7324/2014 di repertorio, iscritta il 12/12/2014 a LECCO ai nn. 13408/1972, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 350.560,00.

Importo capitale: € 312.442,43

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1520 di repertorio, iscritta il 17/11/2014 a LECCO ai nn. 12290/1805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.012.320,46.

Importo capitale: 1.000.000,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di UFFICIO GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO DI MILANO ai nn. 5686/2024 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a LECCO ai nn. 4266/3382, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI, stipulata il 15/09/2014 a firma di LAINATI ENRICO ai nn. 60716/24663 di repertorio, trascritta il 24/09/2014 a LECCO ai nn. 10078/7555, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI.

1) annotamento di DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA EX ARTT. 66 LF E 2901 CC, trascritto presso la Conservatoria di Lecco addì 22/07/2020 ai nn.8119/1153, il quadro D riporta quanto di seguito “CON SENTENZA N. 390/2019 PUBBLICATA IL 19/06/2019 NEL PROCEDIMENTO CIVILE N. 05/2018 RG, PASSATA IN GIUDICATO, COME DA ATTESTAZIONE IN CALCE ALLA STESSA IN DATA 30/09/2019 (IL TITOLO È ALLEGATO ALLA DOMANDA DI ANNOTAZIONE IN DATA 27/05/2020 RG N. 5041 E RP N. 742 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI LECCO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE), IL TRIBUNALE DI LECCO, TRA L'ALTRO, DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO GALBUSERA F.LLI S.A.S. DI GALBUSERA GIAN LUIGI E C. IN LIQUIDAZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 C.C., GLI ATTI POSTI IN ESSERE DA GALBUSERA GIAN LUIGI IN DATA 15.9.2014 A ROGITO NOTAIO LAINATI DI MILANO (N. 60716 REP./RACC. N. 24663) TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LECCO IN DATA 24.9.2014 AI NN. 10078/7555 DI COSTITUZIONE DEL TRUST SAN CARLO”; 2) annotamento di INEFFICACIA PARZIALE, trascritto presso la Conservatoria di Lecco addì 17/11/2023 ai nn.17353/1968, il quadro D riporta quanto di seguito “CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 10 APRILE 2018 ALLA SIGNORA GALBUSERA GIOVANNA, 6 APRILE 2018 ALLA SIGNORA GALBUSERA ROMANA, 13 APRILE 2018 AI SIGNORI GALBUSERA ALBERTO E SERGIO E 6 APRILE 2018 ALL'AVV. GIOVANNI TONELLI, INTESA SANPAOLO SPA HA CHIESTO AL TRIBUNALE DI LECCO: PIACCIA AL TRIBUNALE ILL.MO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE, 1.- REVOCARE AI SENSI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E PER L'EFFETTO DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI INTESA SAN PAOLO SPA, L'ATTO ISTITUTIVO DEL TRUST ENOMINATO "SAN CARLO". La presente si riporta per le trascrizioni delle domande giudiziali e di inefficacia.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 13/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1762 di repertorio, trascritta il 02/05/2018 a LECCO ai nn. 5684/4119, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 01/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 5983 di repertorio, trascritta il 19/01/2018 a LECCO ai nn. 774/598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST, stipulata il 15/09/2014 a firma di LAINATI ENRICO ai nn. 60716/24663 di repertorio, trascritta il 24/09/2014 a LECCO ai nn. 10079/7556, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST.

A margine si rileva annotamento di INEFFICACIA PARZIALE, trascritto presso la Conservatoria di Lecco addì 17/11/2023 ai nn.17354/1969, il quadro D riporta quanto di seguito “CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 10 APRILE 2018 ALLA SIGNORA GALBUSERA GIOVANNA, 6 APRILE 2018 ALLA SIGNORA GALBUSERA ROMANA, 13 APRILE 2018 AI SIGNORI GALBUSERA ALBERTO E SERGIO E 6 APRILE 2018 ALL'AVV. GIOVANNI

TONELLI, INTESA SANPAOLO SPA HA CHIESTO AL TRIBUNALE DI LECCO: PIACCIA AL TRIBUNALE ILL.MO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE,1.- REVOCARE AI SENSI DEGLI ARTT. 2901 E SS. COD. CIV. E PER L'EFFETTO DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI INTESA SAN PAOLO SPA, L'ATTO ISTITUTIVO DEL TRUST DENOMINATO "SAN CARLO". La presente si riporta per le trascrizioni delle domande giudiziali e di inefficacia.

## 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:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio. Si segnala che l'accesso avviene da area pertinenziale tramite cancello carraio e pedonale. L'area, pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento, consente l'accesso anche alle abitazioni limitrofe non oggetto di pignoramento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B.: per i dettagli relativi alle domande di inefficacia e domande giudiziali si rimanda alla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto istitutivo del trust e affidamento dei beni al trustee (dal 15/09/2014), con atto stipulato il 15/09/2014 a firma di Enrico Lainati ai nn. 60716/24663 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a Lecco ai nn. 10078/7555.

Per i vincoli in trust, le domande giudiziali e le domanda di inefficacia, rimanda al capito "Oneri e gravami" e alla Certificazione Notarile.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 15/09/2014).

Attraverso i seguenti titoli nel ventennio: - compravendita in virtu' di scrittura privata autenticata per notar FILIPPO CARLISI del 27/12/1996, rep. 106472/9261, trascritta presso la Conservatoria di Lecco addi' 24/01/1997 ai nn.1164/919 con la quale GALBUSERA ALBERTO e GALBUSERA SERGIO acquistano la quota di 1/12 di Piena Proprieta' ciascuno dell'immobile riportato al catasto fabbricati protocollo 116 anno 1985 da GALBUSERA MARIA nata a CASATENOVO il 17/05/1938 e da GALBUSERA BRUNA nata a CASATENOVO il 10/06/1942; - successione legale di GALBUSERA TEODORO nato a CASATENOVO il 07/01/1927 e deceduto il 13/12/1991, giusta denuncia del 08/06/1992 num.46 vol.73, trascritta presso la Conservatoria di Lecco addi' 28/10/1995 ai nn.11096/7550 con la quale GALBUSERA TIZIANA, GALBUSERA GIAN LUIGI e GALBUSERA DONATELLA ricevono la quota di 2/27 di Piena Proprieta' ciascuno, VIGANO' MARIA riceve la quota di 1/9 di Piena Proprieta' dell'immobile riportato al catasto fabbricati protocollo 116 anno 1985, con rinuncia all'eredità da parte della figlia GALBUSERA VIRGINIA redatta in data 10/05/1985 con atto notaio BARRESI rep. 4793/158; - successione legale di

GALBUSERA PIETRO nato a CASATENOVNO il 21/03/1913 e deceduto il 20/11/1984, giusta denuncia del 18/05/1985 num.85 vol.41, trascritta presso la Conservatoria di Lecco addì 12/03/1986 ai nn.3037/2128 con la quale GALBUSERA ALBERTO, GALBUSERA SERGIO, GALBUSERA MARIA e GALBUSERA BRUNA ricevono la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto fabbricati protocollo 116 anno 1985. Come da Certificazione Notarile, si rileva: Per i soggetti GALBUSERA GIOVANNA e ROMANA non si rileva alcuna formalità avente l'acquisto degli immobili in oggetto, precisando che dalla visura catastale storica si rileva successione di GALBUSERA ANGELO nato a CASATENOVNO il 08/09/1919 e deceduto il 06/08/2002, giusta denuncia del 27/01/2003 Volume 135 n. 6, non trascritta.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta **N. 63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire capannone chiuso ad uso magazzino di prodotti caseari, previa demolizione di rustico esistente, rilasciata il 12/06/1967 con il n. 63 di protocollo.

Il nulla osta è stato annullato d'ufficio dopo l'emissione, si veda pratica Nulla Osta 116 e relativa autorizzazione paesaggistica.

Nulla osta **N. 116**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di capannone per deposito di prodotti caseari con celle frigoriferi e recinzione della proprietà, rilasciata il 24/10/1967 con il n. 116 di protocollo

Licenza edilizia **N. 132**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di ampliamento di capannone per il deposito di prodotti caseari, rilasciata il 02/09/1971 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 07/12/1979 con il n. 132/71 di protocollo

Concessione edilizia **N. 75/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione ufficio interno, rilasciata il 06/06/1979 con il n. 75/79 di protocollo

Concessione edilizia **N. 94/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione in uffici di magazzino esistente, rilasciata il 20/11/1980 con il n. 94/80 di protocollo

Concessione edilizia **N. 68/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di edificio esistente mediante recupero di volumetria - uso uffici, rilasciata il 05/12/1983 con il n. 68/83 di protocollo

Concessione edilizia **N. 27/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento edificio industriale, rilasciata il 07/05/1986 con il n. pratica n. 57/86 prot. 3930/86 - 9297/84 di protocollo

Concessione edilizia **N. 3/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante essenziale alla CE n. 27 del 07/05/1986 per ampliamento edificio ad uso industriale, senza incremento dei volumi e delle superfici già assentite, rilasciata il 13/01/1987 con il n. 3/87 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 113/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione bussola ingresso, di nuova apertura ed adeguamento igienico edificio ad uso artigianale, presentata il 03/03/1995 con il n. 3137 di protocollo, rilasciata il 08/06/1995 con il n. pratica n. 113/95 prot. 4492 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 198/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione

scala esterna ed installazione serbatoi in acciaio, presentata il 20/07/1998 con il n. 16842 di protocollo, rilasciata il 02/10/1998 con il n. pratica n. 198/98 prot. 16842/23220 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2023, l'immobile ricade in zona Zona B - Residenziale ad alta densità - Art. 14 PdR

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che negli uffici sono state apposte delle pareti mobili.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nei tavolati e nelle aperture interne  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti nell'area di pertinenza dei manufatti edificati senza alcun titolo. I manufatti dovranno, tra i quali una tettoia, dovranno essere demoliti e smaltiti  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento dei manufatti senza alcun titolo: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità interne e la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria edilizia in conformità agli elaborati grafici della sanatoria e allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione di planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CASATENOVO VIA SAN CARLO BORROMEO 9

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a CASATENOVO Via San Carlo Borromeo 9, della superficie commerciale di **3.289,96** mq per la quota di 72/108 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio a destinazione artigianale composto da due copri di fabbrica e relativa area di pertinenza, adiacente ad abitazioni non oggetto di pignoramento. Il fabbricato adiacente alla particella 257 è sviluppato su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da diversi vani ad uso deposito, disimpegni, zona ribalta/scarico, servizi igienici, ripostigli, locale caldaia e vani scala; al piano primo è composto da depositi, ripostigli, spogliatoi, terrazzo e copertura piana in parte praticabile. Il fabbricato adiacente alla particella 1510 è composto da tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano interrato è composto da diversi vani ad uso deposito, disimpegni, centrale enel e vani tecnici, centrale termica, spogliatoi e servizi igienici; al piano terra è composto da diversi vani ad uso deposito, uffici, ingresso e servizi igienici e disimpegni; al piano primo è composto da diversi vani ad uso uffici, ripostiglio, disimpegni e servizi igienici. E' annessa area di pertinenza esterna a cortile ed in parte a verde. Si segnala che è presente una rampa di accesso carraio che conduce al fabbricato adiacente al mappale 1510, tale accesso dalla pubblica Via San Carlo Borromeo transitando su una particella non oggetto di pignoramento quindi, di fatto, non utilizzabile quale accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabili da 2,30 m a 5,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1883 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria D/7, rendita 34.918,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO n. 7, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/08/2014 Pratica n. LC0080813 in atti dal 08/08/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29322.1/2014)  
Coerenze: in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: strada consorziale, mappale 257, strada consorziale, mappali 2582, 1425, 2582, 2577, 1510, 1511, 3041, 3934, 3008, 2854, 1627, 1042, 1628, 1619.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone - Parco della Valle del Nava.

## SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



spazi verde

nella media



scuola media superiore

nella media



scuola media inferiore

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

nella media



palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 14,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo l'immobile era dismesso e non utilizzato da diverso tempo. Le condizioni di manutenzione sono scarse, si segnalano in particolare le copiose infiltrazioni di acqua provenienti dalle coperture, la necessità del rifacimento completo degli impianti in parte danneggiati e la presenza di vari rifiuti presenti negli immobili e nell'area di pertinenza.

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> doppia rampa costruite in cemento armato , il servoscala è non presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo conformità: da ripristinare e collaudare. Negli uffici sono presenti caloriferi mentre in altre porzioni sono presenti fancoil	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: da ripristinare e collaudare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da ripristinare e collaudare

*elettrico*: in parte sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V-380V conformità: da completare, da ripristinare e collaudare. Alcune porzioni di impianto sono state oggetto di danneggiamenti a seguito di incursioni per il furto di rame.

*citofonico*: audio conformità: da verificare e collaudare

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: portoni industriali

*plafoni*: realizzati in rasatura a civile. Si segnalano diffuse problematiche di infiltrazione di acqua dalla copertura che causano distacchi degli intonaci e scrostamenti. In alcune porzioni degli uffici al piano terra vi sono ristagni di acqua interni e cedimenti di porzioni di solaio.

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica. Nei depositi pavimentazione in cemento.

*pavimentazione esterna*: realizzata in cemento

*infissi interni*: a battente. Si segnala la presenza di celle frigorifere nei locali ad uso deposito e le pareti mobili negli uffici.

*infissi esterni*: realizzati in ferro

*cancello*: scorrevole realizzato in ferro con apertura motorizzata e comandata

molto scarso 

mediocre 

mediocre 

molto scarso 

mediocre 

mediocre 

mediocre 

scarso 

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone depositi piano terra	1.067,00	x	100 %	=	1.067,00
locale caldaia e ripostiglio	44,00	x	60 %	=	26,40
depositi piano primo	337,00	x	100 %	=	337,00
terrazzo e copertura piana	172,00	x	33 %	=	56,76
depositi piano interrato	856,00	x	80 %	=	684,80
locali tecnici piano interrato	43,00	x	60 %	=	25,80
deposito ed uffici a piano terra	892,00	x	100 %	=	892,00
uffici piano primo	182,00	x	110 %	=	200,20

<b>Totale:</b>	<b>3.593,00</b>	<b>3.289,96</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Casatenovo - Via Don Carlo Gnocchi

Superfici principali e secondarie: 780

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 337.000,00 pari a 432,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 303.300,00 pari a 388,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besana in Brianza - Via Cimabue

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 450.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Capannone industriale / laboratorio

Indirizzo: Casatenovo - GALGIANA - VALAPERTEA - ROGOREDO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Si precisa che nel valore unitario di stima è stata ricompresa l'incidenza dell'area esterna di pertinenza e si è tenuto particolarmente conto dello stato di dismissione dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	303.300,00	450.000,00
Consistenza	3.289,96	780,00	1.000,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	432,05	500,00
stato di manutenzione	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	388,85	388,85
stato di manutenzione	10 %	30.330,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		303.300,00	450.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		975.988,29	890.442,14
stato di manutenzione		0,00	-45.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>1.279.288,29</b>	<b>1.295.442,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.287.365,22**

Divergenza: 1,25% < **10%**

Gli immobili assunti quali comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza risulta limitata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.289,96 x 391,30 = **1.287.361,35**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per la presenza di infiltrazioni	-128.736,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.158.625,22****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 772.416,81****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, Merate e Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	capannone artigianale	3.289,96	0,00	1.158.625,22	772.416,81
				<b>1.158.625,22 €</b>	<b>772.416,81 €</b>

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 115.862,52***Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A seguito di osservazioni / richiesta scritta da parte del creditore precedente, ha

ulteriormente analizzato la tematica del giudizio di comoda divisibilità del bene. L'unità immobiliare ad oggi è un'unico lotto adibito a capannone/deposito costituito da due corpi da fabbrica distinti ed indipendenti per la loro posizione. Il bene è censito come unica unità immobiliare sia al catasto fabbricati che urbanisticamente nelle pratiche edilizie comunali. Da un punto di visto edilizio ed urbanistico l'eventuale frazionamento comporterebbe un aggravio di costi, oltre verifiche puntuali, per l'aumento del carico urbanistico di attività. Si ritiene inoltre che un eventuale frazione del bene comporterebbe una generale svalutazione dovuta alla difficile coesistenza di due unità che accedrebbero dalla stessa area di pertinenza, ad oggi già risicata. Si rammenta inoltre che le caratteristiche e le finiture del bene sono strettamente legate all'attività presente in precedenza.

Si segnala inoltre che la quota oggetto di pignoramento è pari a 72/108.

Per tutto quanto sopra espresso, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che un'eventuale frazionamento sia deleterio rispetto al valore generale dell'immobile pertanto ritiene che quanto pignorato non è divisibile rispetto alla quota oggetto di procedura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 650.854,29**

**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: **€. 97.628,14**  
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: **€. 553.226,15**

data 24/07/2024

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia