



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 173/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**DOBANK SPA**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avvocato Stefania Lingua

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ANTONIO EMANUELE FONTANA**

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 03411847148

fax: 03411847148

email: [ark.fontana@gmail.com](mailto:ark.fontana@gmail.com)

PEC: [antonio.fontana2@archiworldpec.it](mailto:antonio.fontana2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2017

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco), della superficie commerciale di **99,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento nel Comune di Galbiate posto al piano terra del Condominio Monte Barro, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, 2 balconi e 2 terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.77. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.25/1976  
Coerenze: da nord in senso orario: giardino comune, scale comuni, spazi aperti comuni, altra scala comune, altra proprietà confinante  
In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**B** **box singolo** a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box singolo sito nel Comune di Galbiate, posto alla quota ingresso del Condominio "Monte Barro"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/5, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.39/1976)  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, box altra unità, viale d'accesso comune, box altra unità  
In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,29 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>€ 134.012,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.931,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/05/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento risulta libero ma nelle disponibilità del Sig.r Gigliotti Matteo Antonio.

## **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:*

Fondo patrimoniale, stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 80260/16592 di repertorio, trascritta il 20/07/2010 a Lecco ai nn. 11097 reg. Generale - 7133 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

- Il fondo è a nome di un altro soggetto non esecutato nella presente Procedura.

- Esiste un' ANNOTAZIONE presentata in data 16/09/2016 Servizio di P.I. di Lecco, registro Particolare 1667 - registro Generale 11474, contenente: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE.

#### *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 14/02/2012 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 346/2012 di repertorio, iscritta il 23/04/2012 a Lecco ai nn. 5541 reg. Generale - 696 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 225.000,00 €

Importo capitale: 160.000,00 €

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Galbiate, via del Parco, catastalmente identificati al

Fg. 9, particella 308 Sub. 2 e Sub. 16.

- Richiedente: Notaio Pier Luigi Donegana, via XXV Aprile n. 8 Oggiono.

- Gigliotti Angelo è domiciliato presso lo studio dell' Avv. Ferlin, via XXV Aprile n. 6.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2012 a firma di Tribunale di Sondrio, C.F.: 80001000142 ai nn. 630 di repertorio, iscritta il 29/11/2012 a Lecco ai nn. 15825 reg. Generale - 2081 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €

Importo capitale: 300.000,00 €

- La presente formalità è riferita a tutti i beni oggetto della Procedura Esecutiva e ad altri non compresi.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/05/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 948 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Lecco ai nn. 8140 reg. Generale - 1283 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 700.000,00 €

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Galbiate, via del Parco, catastalmente identificati al Fg. 9, particella 308 Sub. 2, Sub. 16 e Sub. 12.

- Richiedente: Avv. Sandro Cartaino, via Solferino n. 53, 25100 Brescia

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

Pignoramento, stipulato il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 1701 di repertorio, trascritta il 05/09/2017 a Lecco ai nn. 11676 reg. Generale - 8358 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 - Verbale di Pignoramento

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 19/04/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 3615 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Lecco ai nn. 6373 reg. Generale - 4721 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione sono state formulate le seguenti conclusioni: "voglia l'Illustrissimo Tribunale, Contrariis Reiectis, nel merito - revocare - per tutte le ragioni in narrativa esposte - ai sensi di cui agli artt. 2901 e seguenti cod.civ. e, per l'effetto, dichiarare l'inefficacia nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A., dell'Atto di costituzione del fondo patrimoniale - in data 30 giugno 2010, del Notaio Alberto Cuocolo di Lecco (Repertorio 80260 - Raccolta 16592).

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 05/09/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 7707 di repertorio, trascritta il 04/03/2014 a Lecco ai nn. 2325 reg. Generale - 1819 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione Unicredit S.P.A. ha convocato i soggetti interessati anti il Tribunale affinché venga pronunciata l'inefficacia, nei confronti del medesimo istituto, dell'atto pubblico Notaio Alberto Cuocolo del 30.06.2010 rep. 80260/165892.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.758,77</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.260,16</b>
Millesimi condominiali:	<b>104,98</b>

Ulteriori avvertenze:

- L'appartamento e il box concorrono alla comproprietà proporzionale alla quota di 104,98/1000 degli spazi comuni condominiali ed in particolare: spazi esterni, piazzale, percorsi, scale condominiali, locale tecnico per caldaia e locale autoclave.

- CONFINE COMUNALE CORRISPONDENTE AL TERRITORIO SOTTOPOSTO A VINCOLO "BELLEZZE D'INSIEME D.M. 5 GIUGNO 1967 - D.LGS 42/2004.

Il territorio soggetto a tale importante Vincolo prevede che il vaglio di qualunque intervento edilizio, che interessi l'aspetto esterno del fabbricato, comprenda anche l'esame del progetto da parte della preposta Commissione del Paesaggio e che il relativo parere sia ulteriormente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1986), con atto stipulato il 17/01/1986 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 15342 di repertorio, registrato il 03/02/1986 a Lecco ai nn. 915, trascritto il 10/02/1986 a Lecco ai nn. reg. Generale 2050 - 1523 reg. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16.

- Con il presente atto la Sig.ra LOSA Elisabetta e il Sig.r GIGLIOTTI Matteo, nato a BELCASTRO il 18/03/1956 C.F.: GGLMTT56C18A736T, acquistavano rispettivamente la quota di 1/2 di proprietà dei beni in oggetto dai Sig.ri GIGLIOTTI Alfonso, nato a PETRONA` il 15/05/1948 C.F.: GGLLNS48E15G518X, e NEGRI Maria Diletta, a nata a GALBIATE il 24/05/1951 C.F.: NGRMDL51E64D865N, divenendo così proprietari pro - quota.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1986), con atto stipulato il 17/01/1986 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 15342 di repertorio, registrato il 03/02/1986 a Lecco ai nn. 915, trascritto il 10/02/1986 a Lecco ai nn. reg. Generale 2050 - 1523 reg. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16.

- Con il presente atto il Sig.r Gigliotti e la Sig.ra LOSA Elisabetta, nata a CARENNO il 20/07/1960 C.F.: LSOLBT60L60B763Q, acquistavano rispettivamente la quota di 1/2 di proprietà dei beni in oggetto dai Sig.ri GIGLIOTTI Alfonso, nato a PETRONA` il 15/05/1948 C.F.: GGLLNS48E15G518X, e NEGRI Maria Diletta, a nata a GALBIATE il 24/05/1951 C.F.: NGRMDL51E64D865N, divenendo così proprietari pro - quota.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 04/12/2001), con atto stipulato il 04/12/2001 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 65202/9426 di repertorio, trascritto il 28/12/2001 a Lecco ai nn. 18299 reg. Generale - 12936 reg. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16.

- Con il presente atto il Sig.r Gigliotti riceveva dalla Sig.ra LOSA Elisabetta, nata a CARENNO il 20/07/1960 C.F.: LSOLBT60L60B763Q, la restante quota di 1/2 di proprietà dei beni in oggetto

divenendone così proprietario esclusivo.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

LICENZA EDILIZIA N. **916**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 11/01/1973, rilasciata il 20/11/1973 con il n. 916 di protocollo, agibilità del 25/10/1976 con il n. 916 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308.

La presente pratica è stata oggetto delle seguenti Varianti:

- n. 916/74 U.T. del 17 maggio 1976;
- n. 916/29 prot. del 14 dicembre 1976.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera n°45 del Consiglio Comunale del 22/09/2016.

L'immobile ricade in zona I TESSUTI RESIDENZIALI - I TESSUTI URBANI DI LIMITE CON IL MONTE BARRO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **I TESSUTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONI E MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE**

1.I tessuti residenziali sono porzioni del TUC caratterizzati dalla funzione prevalente della residenza rappresentati nella Carta del PdR.

2.I tessuti residenziali comprendono le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive.

3.Nei tessuti residenziali possono essere localizzate attività e destinazioni d'uso compatibili con la funzione residenziale. Sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, alberghi ecc., le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri, attività professionali e, comunque, terziarie, con SLP non superiore a mq 200; ritrovi ed uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali con SLP non superiore a mq 200; servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle); autorimesse private/pubbliche e simili; pubblici; servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi). Non sono ammesse le funzioni produttive, il commercio di media e grande distribuzione e tutte le attività che implicino un riassetto della mobilità o possano arrecare disturbo alla residenza.

4.Le trasformazioni nei tessuti residenziali possono essere di completamento , di densificazione, di sostituzione.

5.Negli ambiti dei tessuti residenziali sono sempre ammesse le trasformazioni di completamento che prevedano un incremento non superiore al 15% della volumetria esistente fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso per ciascuna tipologia di tessuto urbano consolidato con titolo abilitativo semplice. Nelle trasformazioni di completamento si applicano le disposizioni del Decreto Ministeriale 1444/68, anche in caso di rilascio del titolo abilitativo semplice.

6.Negli ambiti residenziali consolidati sono sempre ammesse le trasformazioni di densificazione fino

al raggiungimento dell'indice 1 mc/mq e fino ad una altezza corrispondente a due piani abitabili f.t. oltre a n. 1 piano mansardato con H media interna di 2,70 m; nel calcolo dell'altezza non è conteggiato il piano interrato o il piano seminterrato, quando quest'ultimo fuoriesce dal terreno per lo spazio strettamente necessario all'accessibilità, alla manovra e all'ingresso nel box. Fino al raggiungimento della percentuale del 10% prevista dal Dlgs 122/89, detti box potranno essere edificati anche fuori terra senza comportare volume ai fini dei calcoli del volume insediabile.

7. Il titolo abilitativo per gli interventi di densificazione richiede un permesso convenzionato per garantire un'adeguata quota di servizi.

8. In tutti i tessuti residenziali è ammessa la trasformazione mediante sostituzione, con indice 1 mc/mq e fino ad una altezza corrispondente a due piani abitabili f.t. Oltre a n. 1 piano mansardato con H media interna di 2,70 m; nel calcolo dell'altezza non è conteggiato il piano interrato o il piano seminterrato, quando quest'ultimo fuoriesce dal terreno per lo spazio strettamente necessario all'accessibilità, alla manovra e all'ingresso nel box. Le trasformazioni di sostituzione che implicano molteplici funzioni, o cambi di destinazione d'uso, sono ammesse con Piano attuativo.

9. Per tutte le trasformazioni, nel caso di rifacimento delle recinzioni, queste devono arretrarsi di quanto necessario per la formazione di un marciapiede o in caso di motivata necessità di allargamento stradale.

Il titolo è riferito solamente al immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Rilevate lievi differenti disposizioni interne rispetto a quanto concesso, in particolare assenza di tavolato in zona ingresso e presenza di tavolato a creazione disimpegno all'interno del corridoio.
- Si rileva la chiusura della piccola loggia accessibile dal corridoio con un serramento esterno finalizzato alla creazione di un piccolo vano/studio attrezzato.
- La terrazza esterna dalla quale si raggiunge l'appartamento è realizzata su due quote differenti mentre negli elaborati della Licenza Edilizia è dichiarata alla medesima quota.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Rimozione del serramento a chiusura della loggia e conformazione delle finiture a quelle dell'esterno fabbricato.
- Produzione della Pratica Edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria a firma di Tecnico Abilitato: €1.000,00
- Oblazione per Sanatoria Edilizia: €1.000,00
- Lavori per la rimessa in pristino della loggia: €2.000,00
- Pratica di accertamento Compatibilità Paesaggistica: €1.000,00

- Oblazione per Compatibilità Paesaggistica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lievi difformità nella disposizione interna.
- Errata rappresentazione della terrazza esterna.
- Errata attribuzione dei numeri di mappale sull'estratto mappa.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Produzione nuovo file DOCFA.
- Foglio d'osservazione per correzione numeri di mappale sull'estratto mappa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo file docfa a firma di tecnico abilitato: €500,00
- Foglio d'osservazione a firma di Tecnico Abilitato: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 2 e Sub. 16

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GALBIATE VIA MONTE BARRO (VIA DEL PARCO)

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco), della superficie commerciale di **99,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento nel Comune di Galbiate posto al piano terra del Condominio Monte Barro, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, 2 balconi e 2 terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.77. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
 Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
 L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.25/1976  
 Coerenze: da nord in senso orario: giardino comune, scale comuni, spazi aperti comuni, altra scala comune, altra proprietà confinante  
 In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------	---------------------

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## L'INTORNO

L'unità abitativa oggetto di perizia si colloca all'interno del Condominio "Monte Barro", un compendio residenziale posto in zona panoramica proprio a ridosso del parco Monte Barro.

Il complesso dista pochi minuti dal centro di Galbiate e presenta una spiccata panoramicità. Dal cancello d'ingresso si raggiungono i box privati e a piedi, attraverso un'articolata rete di percorsi pedonali si raggiunge il piano terra del fabbricato principale, posto ad un livello 6 mt più alto della quota d'ingresso.

L'immobile è stato concepito con tetto piano, ampi serramenti e con una caratterizzazione moderna degli spazi esterni il tutto sintetizzato in una pianta architettonicamente composita e con andamento affine alla particolare zona paesaggistica ed orografica.

## L'ALLOGGIO

Come già accennato, l'arrivo dalle scale comuni permette di raggiungere l'ampia terrazza pertinenziale, dalla quale a sua volta si accede all'appartamento. Questo si compone di un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto ed un bagno. Tutti i locali sono distribuiti da un corridoio centrale mentre il bagno è ulteriormente disimpegnato. La cucina è dotata di un terrazzino che si affaccia su spazi verdi comuni, mentre il soggiorno e la camera da letto con vista a valle sono dotati di balconcino. In corrispondenza della porta finestra nel corridoio centrale si raggiunge una piccola loggia frapposta fra due volumi architettonici del fabbricato. Questo vano è stato impropriamente chiuso ed utilizzato come ambiente interno.

Le facciate sono intonacate, i parapetti esterni sono metallici e a disegno semplice ed i serramenti sono di legno a vetro doppio. Il rivestimento dei balconi è a piastrelline di ceramica mentre la terrazza presenta un lastrico solare con piastrelloni in cemento stabilizzato. Le finiture interne sono semplici ma di discreta qualità, con la presenza in ogni locale della stessa piastrella 45 x 45 in grès con finitura tipo cotto chiaro, e piastrelle/rivestimenti tipo granito nel bagno. Le porte sono in legno con inserto in vetro lavorato e nel soggiorno alcune porzioni di parete sono rivestite con finta pietra.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura interna	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno, vetro doppio	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in ardesia; coibentazione assente	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio senza coibentazione; il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento stabilizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di malta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle tipo granito	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelline tipo moduli lapidei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> comune; conformità: non rilevabile. L'appartamento è dotato di parabola	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> collegato a rete comunale di smaltimento; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato, con alimentazione a gas metano; i diffusori sono radiatori a vista; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde lievemente pendenti con cornicione perimetrale; costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in laterizio portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
spazi abitabili PT	85,84	x	100 %	=	85,84
loggia	3,60	x	50 %	=	1,80
balconi e terrazze scoperte	25,00	x	25 %	=	6,25
terrazza coperta	13,50	x	40 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>127,94</b>				<b>99,29</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: Appartamento posto al piano terra di Condominio

Indirizzo: via del Parco

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.500,00 pari a 904,04 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: valutazione e analisi prezzi medi di mercato da agenzie immobiliari del territorio

Descrizione: Appartamento posto al piano terra di Condominio

Indirizzo: via del Parco

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 153.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: appartamento posto al terzo piano in condominio

Indirizzo: via del Parco

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.300,00 pari a 1.467,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, della panoramicità, della spiccata vocazione paesagistica, della qualità dell'intorno, delle dimensioni e delle caratteristiche degli ambienti, della dotazioni di spazi aperti, ma anche dello stato di conservazione, del livello delle finiture e delle eventuali problematiche, scaturisce una valutazione di 1250,00 €/mq, opportunamente moltiplicato a superfici idoneamente paramentrate a seconda della destinazione d'uso.

La valutazione è stata fatta pertanto rielaborando i più probabili valori medi di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,29	x	1.250,00	=	<b>124.112,50</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.112,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.112,50**

BENI IN GALBIATE VIA MONTE BARRO (VIA DEL PARCO)

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box singolo sito nel Comune di Galbiate, posto alla quota ingresso del Condominio "Monte Barro"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/5, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.39/1976)  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, box altra unità, viale d'accesso comune, box altra unità

In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al livello di ingresso del Condominio "Monte Barro", facente parte della "zona

autorimessa" all'aperto condominiale. Immediatamente a ridosso dell'ingresso al compendio, l'accesso avviene tramite basculante metallica. La soletta soprastante è realizzata in pendenza per seguire l'andamento naturale del terreno. Sono presenti efflorescenze dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal giardino pensile al di sopra della soletta.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro nella media 

*infissi esterni*: basculante realizzato in ferro al di sotto della media 

*manto di copertura*: soletta in getto inclinata con soprastante giardino pensile al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media   
conformità: non rilevabile

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via del Parco

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via del Parco

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, della facilità d'ingresso e degli spazi di manovra, nonché dello stato di manutenzione e delle problematiche di infiltrazione, scaturisce una valutazione a corpo di 16.500,00 €

La valutazione è stata fatta pertanto rielaborando i più probabili valori medi di mercato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: Lecco - Galbiate, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### 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	99,29	0,00	124.112,50	124.112,50
B	box singolo	0,00	0,00	16.500,00	16.500,00
				<b>140.612,50 €</b>	<b>140.612,50 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene oggetto di perizia così come conformato, ancorchè con 2 corpi distinti (appartamento e box), a parere dello scrivente non necessita di ulteriori suddivisioni per garantire una maggiore vendibilità. Un appartamento di questa consistenza non può essere venduto senza almeno un box o posto auto, data

anche la carenza di aree a parcheggio libere interne agli spazi condomniali o pubblici esterni (nelle immediate vicinanze).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.012,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **12%** 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: **€ 16.081,50**

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: **€ 117.931,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2017

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box singolo sito nel Comune di Galbiate, posto a quota ingresso del Condominio "Monte Barro"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.39/1976  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, box altra unità, viale d'accesso comune, deposito spazzatura  
In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ 16.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.025,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/05/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il box risulta libero ma nelle disponibilità del Sig.r Gigliotti Matteo Antonio.

## **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:*

Fondo patrimoniale, stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 80260/16592 di repertorio, trascritta il 20/07/2010 a Lecco ai nn. 11097 reg. Generale - 7133 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

- Il fondo è a nome di un altro soggetto non esecutato nella presente Procedura
- Esiste un'ANNOTAZIONE presentata in data 16/09/2016 Servizio di P.I. di Lecco, registro Particolare 1667 - registro Generale 11474, contenente: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

#### *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 29/05/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 948 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Lecco ai nn. 8140 reg. Generale - 1283 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 700.000,00 €

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Galbiate, via del Parco, catastalmente identificati al Fg. 9, particella 308 Sub. 2, Sub. 16 e Sub. 12.

- Richiedente: Avv. Sandro Cartaino, via Solferino n. 53, 25100 Brescia.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2012 a firma di Tribunale di Sondrio, C.F.: 80001000142 ai nn. 630 di repertorio, iscritta il 29/11/2012 a Lecco ai nn. 15825 reg. Generale - 2081 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €

Importo capitale: 300.000,00 €

- La presente formalità è riferita a tutti i beni oggetto della Procedura Esecutiva e ad altri non compresa.

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

Pignoramento, stipulato il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 1701 di repertorio, trascritta il 05/09/2017 a Lecco ai nn. 11676 reg. Generale - 8358 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 - Verbale di Pignoramento

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 19/04/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai

nn. 3615 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Lecco ai nn. 6373 reg. Generale - 4721 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione sono state formulate le seguenti conclusioni: "voglia l'Illustrissimo Tribunale, Contrariis Reiectis, nel merito - revocare - per tutte le ragioni in narrativa esposte - ai sensi di cui agli artt. 2901 e seguenti cod.civ. e, per l'effetto, dichiarare l'inefficacia nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A., dell'Atto di costituzione del fondo patrimoniale - in data 30 giugno 2010, del Notaio Alberto Cuocolo di Lecco (Repertorio 80260 - Raccolta 16592).

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 05/09/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 7707 di repertorio, trascritta il 04/03/2014 a Lecco ai nn. 2325 reg. Generale - 1819 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione Unicredit S.P.A. ha convocato i soggetti interessati anti il Tribunale affinché venga pronunciata l'inefficacia, nei confronti del medesimo istituto, dell'atto pubblico Notaio Alberto Cuocolo del 30.06.2010 rep. 80260/165892

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 142,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 101,90</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,43</b>

Ulteriori avvertenze:

- Il box concorre alla comproprietà proporzionale alla quota di 8,43/1000 degli spazi comuni condominiali ed in particolare: spazi esterni, piazzale, percorsi, scale condominiali, locale tecnico per caldaia e locale autoclave.

- CONFINE COMUNALE CORRISPONDENTE AL TERRITORIO SOTTOPOSTO A VINCOLO "BELLEZZE D'INSIEME D.M. 5 GIUGNO 1967 - D.LGS 42/2004.

Il territorio soggetto a tale importante Vincolo prevede che il vaglio di qualunque intervento edilizio, che interessi l'aspetto esterno del fabbricato, comprenda anche l'esame del progetto da parte della preposta Commissione del Paesaggio e che il relativo parere sia ulteriormente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2006), con atto stipulato il 27/09/2006 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 75365/13288 di repertorio, registrato il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 8506 serie 1T, trascritto il 02/10/2006 a Lecco ai nn. 17938 reg. Generale - 11285 reg. Particolare.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinto alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 12.

- Con il presente atto il Sig.r Gigliotti Matteo acquistava la piena proprietà del bene dai Sig.ri GIRARDI Giuseppina nata a PONTE DI PIAVE il 15/05/1947 C.F.: GRRGPP47E55G846V, GALLO

Stefano nato a MONZA il 21/06/1970 C.F.: GLLSFN70H21F704L, GALLO Roberto nato a LECCO il 17/06/1977 C.F.: GLLRRT77H17E507L.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1977 fino al 27/09/2006), con atto stipulato il 22/04/1977 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 45319 di repertorio, registrato il 11/05/1977 a Lecco ai nn. 9380 Vol.337, trascritto il 18/05/1977 a Lecco ai nn. 3177 - 2888, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 12.

- Con il presente atto la Signora Gilardi Giuseppina acquistava con il Sig.r GALLO Attilio nato a SESTO SAN GIOVANNI il 08/01/1944 la piena proprietà per le quote di 1/2 ciascuno del bene in oggetto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1992 fino al 27/09/2006), registrato il 30/10/1992 a Lecco ai nn. 93/Vol. 178, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 12.

- Con la presente denuncia di successione ai Signori Gilardi Giuseppina, Gallo Stefano e Gallo Roberto perveniva la quota di 1/6 di proprietà ciascuno dal Signor GALLO Attilio, nato a SESTO SAN GIOVANNI il 08/01/1944 C.F.: GLLTTL44A08I690K.

- Il 17/06/1992 ai nn. 6642/4939 risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario resa dalla Signora Girardi Giuseppina in nome per conto e nell'interesse dell'allora minore Gallo Roberto. Non risulta peraltro trascritta alcuna altra accettazione di eredità da parte degli eredi.

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

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

LICENZA EDILIZIA N. **916**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 11/01/1973, rilasciata il 20/11/1973 con il n. 916 di protocollo, agibilità del 25/10/1976 con il n. 916 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308.

La presente pratica è stata oggetto delle seguenti Varianti:

- n. 916/74 U.T. del 17 maggio 1976;
- n. 916/29 prot. del 14 dicembre 1976;

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera n°45 del Consiglio Comunale del 22/09/2016.

L'immobile ricade in zona I TESSUTI RESIDENZIALI - I TESSUTI URBANI DI LIMITE CON IL MONTE BARRO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

I TESSUTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONI E MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE

1.I tessuti residenziali sono porzioni del TUC caratterizzati dalla funzione prevalente della residenza rappresentati nella Carta del PdR.

2.I tessuti residenziali comprendono le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni

collettive.

3. Nei tessuti residenziali possono essere localizzate attività e destinazioni d'uso compatibili con la funzione residenziale. Sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, alberghi ecc., le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri, attività professionali e, comunque, terziarie, con SLP non superiore a mq 200; ritrovi ed uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali con SLP non superiore a mq 200; servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle); autorimesse private/pubbliche e simili; pubblici; servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi). Non sono ammesse le funzioni produttive, il commercio di media e grande distribuzione e tutte le attività che implicino un riassetto della mobilità o possano arrecare disturbo alla residenza.

4. Le trasformazioni nei tessuti residenziali possono essere di completamento, di densificazione, di sostituzione.

5. Negli ambiti dei tessuti residenziali sono sempre ammesse le trasformazioni di completamento che prevedano un incremento non superiore al 15% della volumetria esistente fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso per ciascuna tipologia di tessuto urbano consolidato con titolo abilitativo semplice. Nelle trasformazioni di completamento si applicano le disposizioni del Decreto Ministeriale 1444/68, anche in caso di rilascio del titolo abilitativo semplice.

6. Negli ambiti residenziali consolidati sono sempre ammesse le trasformazioni di densificazione fino al raggiungimento dell'indice 1 mc/mq e fino ad una altezza corrispondente a due piani abitabili f.t. oltre a n. 1 piano mansardato con H media interna di 2,70 m; nel calcolo dell'altezza non è conteggiato il piano interrato o il piano seminterrato, quando quest'ultimo fuoriesce dal terreno per lo spazio strettamente necessario all'accessibilità, alla manovra e all'ingresso nel box. Fino al raggiungimento della percentuale del 10% prevista dal Dlgs 122/89, detti box potranno essere edificati anche fuori terra senza comportare volume ai fini dei calcoli del volume insediabile.

7. Il titolo abilitativo per gli interventi di densificazione richiede un permesso convenzionato per garantire un'adeguata quota di servizi.

8. In tutti i tessuti residenziali è ammessa la trasformazione mediante sostituzione, con indice 1 mc/mq e fino ad una altezza corrispondente a due piani abitabili f.t. Oltre a n. 1 piano mansardato con H media interna di 2,70 m; nel calcolo dell'altezza non è conteggiato il piano interrato o il piano seminterrato, quando quest'ultimo fuoriesce dal terreno per lo spazio strettamente necessario all'accessibilità, alla manovra e all'ingresso nel box. Le trasformazioni di sostituzione che implicano molteplici funzioni, o cambi di destinazione d'uso, sono ammesse con Piano attuativo.

9. Per tutte le trasformazioni, nel caso di rifacimento delle recinzioni, queste devono arretrarsi di quanto necessario per la formazione di un marciapiede o in caso di motivata necessità di allargamento stradale.

Il titolo è riferito solamente al immobile siti in Galbiate in via del Parco, catastalmente distinti alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, particella 308, Sub. 12.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001.

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GALBIATE VIA MONTE BARRO (VIA DEL PARCO)

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GALBIATE via Monte Barro (via del Parco) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box singolo sito nel Comune di Galbiate, posto a quota ingresso del Condominio "Monte Barro"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 308 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ente urbano, superficie 1450, derivante da TIPO MAPPALE del 06/07/2004 protocollo n. LC0075967 in atti dal 06/07/2004 (n. 13373.1/1984)  
Coerenze: da nord in senso orario: strada consorziale, mappale 4501, mappale 4478, via Monte Barro, altra proprietà (in mappa mappale 308)  
L'identificazione catastale in mappa è errata in quanto non sono identificati correttamente i mappali 308 e 4445
- foglio 9 particella 308 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BARRO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 31/01/1976 in atti dal 30/06/1987.39/1976  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, box altra unità, viale d'accesso comune, deposito spazzatura  
In loco si è rilevato che l'indirizzo corretto è "via del Parco", una perpendicolare di "via Monte Barro".

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al livello di ingresso del Condominio "Monte Barro", facente parte della "zona autorimessa" all'aperto condominiale. Immediatamente a ridosso dell'ingresso al compendio, l'accesso avviene tramite basculante metallica. La soletta soprastante è realizzata in pendenza per seguire l'andamento naturale del terreno. Sono presenti efflorescenze dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal giardino pensile al di sopra della soletta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro al di sotto della media 

*manto di copertura*: realizzato in soletta inclinata con soprastante giardino pensile con coibentazione in assente al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.  
Descrizione: box singolo  
Indirizzo: via del Parco  
Superfici principali e secondarie: 17  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: box singolo  
Indirizzo: via del Parco  
Superfici principali e secondarie: 17  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, della facilità d'ingresso e degli spazi di manovra, nonché dello stato di manutenzione e delle problematiche di infiltrazione, scaturisce una valutazione a corpo di 16.500,00 €

La valutazione è stata fatta pertando rielaborando i più probabili valori medi di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: Galbiate - Lecco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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	box singolo	0,00	0,00	16.500,00	16.500,00
				<b>16.500,00 €</b>	<b>16.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

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: **€ 16.500,00**

**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: **€ 2.475,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.025,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2017

## LOTTO 3

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

**A** casa signorile a GALBIATE Via Balassi, della superficie commerciale di **411,80** mq per la quota di 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

casa storica con cortile e terreno pertinenziale nel Comune di Galbiate all'interno del parco Monte Barro, via Balassi; posta su due piani fuori terra e comprensiva di taverna, soggiorno e cucina, tre bagni e quattro camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1, ha un'altezza interna di H = 2.75 - 2.65 - 2.75 - 2.52 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1392 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1400, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 12/07/2004 protocollo n. LC0078540 in atti dal 12/07/2004 (n. 54677.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3348, mappale 3360, mappale 3362, mappale 3368, strada  
Il nominativo non è stato aggiornato in sede di atto di compravendita fra i Sig.ri Alborghetti e i Sig.ri Gigliotti
- foglio 9 particella 1392 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, partita 1893, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA BALASSI, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/06/1993 in atti dal 02/03/1999 P. S. ART.14 L.449/97 (n. 82.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà (mappale 3348), cortile di proprietà, via Balassi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1600.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>411,80 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>€ 108.627,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 92.332,95</b>
Data della valutazione:	<b>05/05/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento risulta libero ma nelle disponibilità del Sig.r Gigliotti Matteo Antonio.

## **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:*

Fondo patrimoniale, stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 80260/16592 di repertorio, trascritta il 20/07/2010 a Lecco ai nn. 11097 reg. Generale - 7133 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

- Il fondo è a nome di un altro soggetto non eseguito nella presente Procedura.
- Esiste un'ANNOTAZIONE presentata in data 16/09/2016 Servizio di P.I. di Lecco, registro Particolare 1667 - registro Generale 11474, contenente: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE.

#### *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** attiva, stipulata il 14/10/2008 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 77990/15143 di repertorio, iscritta il 21/10/2008 a Lecco ai nn. 16719 reg. Generale - 3457 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 540.000,00 €

Importo capitale: 300.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione GAL, Foglio 9, particella 1392.

- L'ipoteca è a nome di altri 3 soggetti non eseguiti nella presente Procedura.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2012 a firma di Tribunale di Sondrio, C.F.: 80001000142 ai nn. 630 di repertorio, iscritta il 29/11/2012 a Lecco ai nn. 15825 reg. Generale - 2081 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 281 - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €

Importo capitale: 300.000,00 €

- La presente formalità è riferita a tutti i beni oggetto della Procedura Esecutiva e ad altri non compresi.

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

Pignoramento, stipulato il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 1701 di repertorio, trascritta il 05/09/2017 a Lecco ai nn. 11676 reg. Generale - 8358 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 - Verbale di Pignoramento.

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 05/09/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 7707 di repertorio, trascritta il 04/03/2014 a Lecco ai nn. 2325 reg. Generale - 1819 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione Unicredit S.P.A. ha convocato i soggetti interessati anti il Tribunale affinché venga pronunciata l'inefficacia, nei confronti del medesimo istituto, dell'atto pubblico Notaio Alberto Cuocolo del 30.06.2010 rep. 80260/165892.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 19/04/2013 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83008690139 ai nn. 3615 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a Lecco ai nn. 6373 reg. Generale - 4721 reg. Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

- La presente formalità è a carico del Sig.r Gigliotti e ad altro soggetto non eseguito.

- Si riporta la SEZIONE D della nota: con l'atto di citazione oggetto di trascrizione sono state formulate le seguenti conclusioni: "voglia l'Illustrissimo Tribunale, Contrariis Reiectis, nel merito - revocare - per tutte le ragioni in narrativa esposte - ai sensi di cui agli artt. 2901 e seguenti cod.civ. e, per l'effetto, dichiarare l'inefficacia nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A., dell'Atto di costituzione del fondo patrimoniale - in data 30 giugno 2010, del Notaio Alberto Cuocolo di Lecco (Repertorio 80260 - Raccolta 16592).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

- CONFINE COMUNALE CORRISPONDENTE AL TERRITORIO SOTTOPOSTO A VINCOLO "BELLEZZE D'INSIEME D.M. 5 GIUGNO 1967 - D.LGS 42/2004.

Il territorio soggetto a tale importante Vincolo prevede che il vaglio di qualunque intervento edilizio, che interessi l'aspetto esterno del fabbricato, comprenda anche l'esame del progetto da parte della preposta Commissione del Paesaggio e che il relativo parere sia ulteriormente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano.

- L'edificio ricade nella zona identificata dagli strumenti urbanistici e paesaggistici all'interno del Parco Monte Barro, area di interesse sovracomunale sotto il profilo paesaggistico e naturalistico. Per tale ragione, oltre al PGT Comunale, la zona fa riferimento per l'attuazione dei progetti al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e al PTC (Piano Territoriale di Coordinamento) del Monte Barro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2008), con atto stipulato il 14/10/2008 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 77989/15142 di repertorio, registrato il 20/10/2008 a Lecco ai nn. 16718 serie 1T, trascritto il 21/10/2008 a Lecco ai nn. 16718 reg. Generale - 10736 reg. Particolare, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente

alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, Mappale 1392.

- Con il presente atto veniva acquisita la piena proprietà dell'immobile succitato dal Sig.r ALBORGHETTI Guido nato a BRESCIA il 15/01/1943 C.F.: LBRGDU43A15B157S.

- La proprietà acquistata veniva così suddivisa:

1 - 1/2 di diritto di USUFRUTTO a GIGLIOTTI Matteo in regime di separazione dei beni

2 - 1/2 di diritto di USUFRUTTO a LOSA Elisabetta nata a CARENNO il 20/07/1960 C.F. LSOLBT60L60B763Q, in regime di separazione dei beni

3 - 1/2 di NUDA PROPRIETA' a GIGLIOTTI Maria Stella nata a LECCO il 17/02/1984 C.F.: GGLMST84B57E507R

4 - 1/2 di NUDA PROPRIETA' a GIGLIOTTI Valentina nata a LECCO il 10/08/1985 C.F.: GGLVNT85M50E507L

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1971 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 03/07/1971 a firma di Notaio Pietro Gaetani ai nn. 39196 di repertorio, registrato il 13/07/1971 a Lecco ai nn. 9896 Vol. 284, trascritto il 20/07/1971 a Lecco ai nn. 4581 - 3902, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, Mappale 1392.

- Con il presente atto il Sig.r ALBORGHETTI acquistava pro-quota 1/2 di proprietà del bene in oggetto con la Sig.ra ALBORGHETTI Dolores nata a LECCO il 15/09/1918 C.F.: LBRDRS18P55E507B.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1971 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 03/07/1971 a firma di Notaio Pietro Gaetani ai nn. 39196 di repertorio, registrato il 13/07/1971 a Lecco ai nn. 9896 Vol. 284, trascritto il 20/07/1971 a Lecco ai nn. 4581 - 3902, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, Mappale 1392.

- Con il presente atto la Signora ALBORGHETTI Dolores acquistava pro-quota 1/2 di proprietà del bene in oggetto con il Sig.r ALBORGHETTI Guido nato a BRESCIA il 15/01/1943 C.F.: LBRGDU43A15B157S.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/2007 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di Notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 51079/14992 di repertorio, registrato il 07/03/2008 a Lecco ai nn. 2716 serie 1-T, trascritto il 07/03/2008 a Lecco ai nn. 4119-2557, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione Urbana GAL., Fg. 9, Mappale 1392.

- Con il presente atto il Sig.r ALBORGHETTI acquisiva la restante quota di 1/2 di proprietà del bene in oggetto dalla Sig.ra ALBORGHETTI Dolores, nata a LECCO il 15/09/1918 C.F.: LBRDRS18P55E507B, divenendone così proprietario esclusivo.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Le ricerche presso gli archivi storici dell'Ufficio Tecnico di Galbiate non hanno prodotto risultati in quanto non sono state ritrovate pratiche edilizie riferite all'edificio in oggetto.

- L'edificio è di costruzione ante '42 ovvero antecedente la legge 1150 del 1942, quindi legittimato alla costruzione ancorchè privo di titoli abilitativi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PTCP Piano Territoriale Coordinamento Provinciale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale n. 40 del 09/06/2014.

L'immobile ricade in zona C2 Monte Barro.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 44. AMBITO PAESAGGISTICO DEL PARCO REGIONALE DEL MONTE BARRO

1. Gli interventi nell'area del Parco Regionale del Monte Barro sono subordinati al rispetto degli indirizzi contenuti nel PTC del Monte Barro.

2. Negli ambiti di confine e nell'ambito del perimetro del Monte Barro, nel limite della fascia di rispetto di 150 mt, gli interventi di sostituzione e di densificazione e di riqualificazione/rifunzionalizzazione devono essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, ove questa sia prescritta dalla normativa vigente.

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO E' QUELLA RELATIVA AL PTCP, PERTANTO SI RIMANDA A NdA DELLO STESSO.

Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione GAL, Foglio 9, particella 1392

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- Decreto Leg. 22 gennaio 2004, n. 42; Titolo III Reg. Igiene.

L'immobile risulta **conforme**.

- Circa l'aspetto edilizio-autorizzativo viene espresso giudizio di conformità "CONFORME" in quanto l'edificio è stato certamente edificato, ancorchè senza Licenza Edilizia, in epoca antecedente l'entrata in vigore della L. 1150 del 1942 , quindi senza obbligo di nulla osta.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze fra la rappresentazione dei locali in scheda (comprese altezze) e quanto rilevato;
- assenza di tettoia esterna in scheda.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Modifica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- modifica file DOCFA a firma di Tecnico Abilitato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a immobile sito in Galbiate in via Balassi, contraddistinto catastalmente alla Sezione GAL, Foglio 9, particella 1392.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GALBIATE VIA BALASSI

## CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a GALBIATE Via Balassi, della superficie commerciale di **411,80** mq per la quota di 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

casa storica con cortile e terreno pertinenziale nel Comune di Galbiate all'interno del parco Monte Barro, via Balassi; posta su due piani fuori terra e comprensiva di taverna, soggiorno e cucina, tre bagni e quattro camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1, ha un'altezza interna di H = 2.75 - 2.65 - 2.75 - 2.52 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1392 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1400, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE del 12/07/2004 protocollo n. LC0078540 in atti dal 12/07/2004 (n. 54677.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3348, mappale 3360, mappale 3362, mappale 3368, strada  
Il nominativo non è stato aggiornato in sede di atto di compravendita fra i Sig.ri Alborghetti e i Sig.ri Gigliotti
- foglio 9 particella 1392 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, partita 1893, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA BALASSI, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/06/1993 in atti dal 02/03/1999 P. S. ART.14 L.449/97 (n. 82.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà (mappale 3348), cortile di proprietà, via Balassi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1600.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Parco Monte Barro). 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 Monte Barro.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### L'INTORNO

L'immobile in oggetto è una villa storica signorile disposta su due piani fuori terra e collocata all'interno del Parco Monte Barro, proprio in fregio alla via Balassi. L'intorno si presenta quindi come una zona a spiccata vocazione paesaggistica, vedutistica, naturalistica e relativamente isolata; sono inoltre presenti diversi percorsi pedonali di valore storico-viabilistico. Cionostante è possibile raggiungere il sito in pochi minuti di automobile dal centro di Galbiate. Sono presenti nelle vicinanze pochi edifici residenziali ed un ristorante. Verso valle, l'edificio gode quindi di una grande vista verso Sala al Barro ed il lago di Annone, nonchè verso la Brianza; verso monte si erge invece il Barro.

##### L'EDIFICIO

Come detto, l'immobile si presenta come una villa storica isolata dotata di corte interna, accessibile da via Balassi tramite un portale in muratura con portone in legno, anch'esso d'epoca. Una volta nella corte, isolata dall'esterno con muri in pietra, si guadagna il porticato esterno che introduce i due ingressi agli alloggi, uno verso l'androne principale ed uno verso la taverna. Gli spazi al piano terra sono quindi raggruppabili in due ali, una nord ed una sud. L'ala sud presenta quindi, oltre all'ingresso, un soggiorno con camino, una cucina, un primo bagno ed un ripostiglio. L'ala nord presenta invece un locale taverna attrezzato a cucina. Dall'ingresso principale dell'ala sud si percorre la scala in pietra a due rampe, che sul pianerottolo ad una quota intermedia conduce all'accesso diretto per il giardino, e al piano primo permette lo sbarco nell'ampio disimpegno. Da qui si si accede quindi alle prime due camere da letto e al secondo bagno. La camera grande è dotata anch'essa di camino. Proseguendo verso nord si trova quindi l'ampio salone centrale, con un terzo camino, ed un ulteriore camera da letto con il terzo bagno. Questa camera è un ambiente molto particolare in quanto permette con una scala interna di raggiungere direttamente la taverna al piano terra, e con una seconda scaletta in legno di arrivare al soppalco mansardato. Dal soppalco tramite un piccolo accesso è raggiungibile il sottotetto dal quale si può prendere visione dello stato del tetto.

Le strutture sono tutte in muratura portante. Il tetto come detto è in legno con struttura massiccia a capriata centrale. Non è presente isolamento o impermeabilizzazione ed il manto di copertura è in doppio coppo.

#### LE FINITURE

Nonostante le manutenzioni non siano state effettuate con costanza in ogni componente (tetto ed intonaci esterni su tutti), le finiture interne sono perlopiù originali ed in discreto stato. Il soggiorno presenta mattonelle tipo cotto e soffitto in legno a vista; per la cucina, stesse piastrelle ma con soffitto a voltine rivestite e intonacate. I bagni sono tutti rivestiti con le medesime piastrelle di ceramica a disegno semplice, di epoca anni '60/'70. La taverna presenta le medesime piastrelle del soggiorno e della cucina e il soffitto è in legno a vista con travi e perline. Al piano primo le camere sono dotate di pavimenti in mattonelle di cotto e soffitti sempre in legno a vista. La camera da letto a nord presenta invece pavimento in legno; il soppalco e la scala sono anch'essi in legno. Anche la pavimentazione del porticato è realizzata in mattonelle di cotto. Come detto il manto di copertura è in coppi e le facciate sono intonacate a grana grossa. I serramenti sono in legno così come le ante oscuranti. La scala principale (quella a sud) è rivestita in pietra, così come il pavimento del disimpegno al piano primo.

#### GLI SPAZI ESTERNI

L'immobile è privo di posti auto interni, anche se a pochi metri sono presenti dei parcheggi pubblici, nei pressi di un ristorante. Al livello del pianerotto della scala sud si trova l'uscita diretta verso il giardino. Il terreno di pertinenza, circa 1200 mq, si sviluppa perlopiù in pendenza ed è per questo trattato a terrazzamenti. Il terreno è comunque mantenuto pulito e in buono stato.

#### LO STATO DEL FABBRICATO

In senso lato, il fabbricato può considerarsi mantenuto in buono stato, e si può anche osservare come nel tempo le principali caratteristiche architettoniche siano state conservate senza venir snaturate, sia dal punto di vista dell'impianto, sia dal punto di vista dei materiali e delle finiture. Va inoltre riconosciuto un importante valore paesaggistico ed un'altrettanto importante valore di memoria storico-artistica intrinseci alla villa.

Va però detto, considerata anche l'epoca di costruzione (probabilmente) antecedente al 1600, che dal punto di vista dell'abitabilità si presentano importanti carenze sotto diversi aspetti tecnico-architettonici, impiantistici ed igienico sanitari; in particolare:

- Totale assenza di impianto a gas e di riscaldamento; i fornelli delle cucine venivano alimentati con bombole a gas e l'acqua calda sanitaria veniva riscaldata tramite boiler elettrici.
- Impianto elettrico privo di messa a terra e fuori norma;
- Assenza di vespaio areato al piano terra e conseguenti formazioni di umidità di risalita capillare (non importanti).
- Il piano terra risulta essere parzialmente seminterrato verso monte. Le murature controterra verso questo lato, prive di impermeabilizzazione e camera d'aria esterna, presentano quindi altri fenomeni di

infiltrazioni d'umidità.

- La copertura necessita di rifacimento completo.

- L'edificio non è collegato alla Pubblica fognatura e al momento scarica all'interno di una fossa biologica.

Tali aspetti non pregiudicano il valore intrinseco dell'immobile, e in un ottica di recupero del fabbricato (anche con restauro conservativo), non comportano particolari problematiche tecniche nel prevedere i necessari adeguamenti. Ciò nonostante, il sussistere di queste particolari situazioni non può essere trascurato nella valutazione complessiva dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in legno con apertura verso interno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi, coibentazione assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni e pietrame; coibentazione assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in legno a vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in taverna realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura di pietrame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
spazi abitabili piano terra	123,00	x	100 %	=	123,00
spazi abitabili piano primo	167,00	x	100 %	=	167,00
soppalco piano secondo	25,00	x	30 %	=	7,50
sottotetto non abitabile	131,00	x	30 %	=	39,30
loggiato	40,00	x	50 %	=	20,00
giardino - cortile	250,00	x	10 %	=	25,00
terreno annesso	1.000,00	x	3 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>1.736,00</b>				<b>411,80</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: villino storico nel parco del Monte Barro

Indirizzo: via Balassi

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 1.024,39 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: valutazione e analisi prezzi medi di mercato da agenzie immobiliari del territorio

Descrizione: villino storico nel parco del Monte Barro

Indirizzo: via Balassi

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 690.000,00 pari a 1.682,93 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: villino storico nel parco del Monte Barro

Indirizzo: via Balassi

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 610.000,00 pari a 1.487,80 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'ubicazione a spiccata vocazione paesaggistica all'interno del parco Monte Barro, delle caratteristiche storiche del fabbricato, delle finiture di pregio negli interni e delle caratteristiche tipologiche dell'immobile scaturiscono un consistente potenziale commerciale. Tuttavia, come anticipato nella descrizione, non si può non tenere conto delle carenze tecniche, architettoniche, igienicosanitarie, strutturali ed impiantistiche che la storicità stessa del fabbricato comporta. Tenuto conto di questi fattori e parametrato di conseguenza il potenziale valore commerciale del fabbricato viene scaturita una valutazione media di 1000 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	411,80	x	1.000,00	=	<b>411.800,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 411.800,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 109.127,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del lotto è ottenuto calcolando il valore dell'usufrutto sul bene immobile oggetto del pignoramento. Tale calcolo è stato eseguito secondo la procedura riportata all'interno dal Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A. rapportata ai dati aggiornati all'interno del DECRETO 20 DICEMBRE 2017 del Ministero dell'Economia e delle Finanze all'art. 1 comma 3 e relativi allegati:

estratto: *"Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,3 per cento..." "ALLEGATO: Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse dello 0,3 per cento: da anni 61 ad anni 63: 177,50 "*

Pertanto, moltiplicando il valore calcolato del corpo A per i coefficienti del 0,3% e di 177,50 si ottiene il valore dell'usufrutto sul bene in oggetto, che verrà ulteriormente decurtato del 50% in ragione del diritto per la quota di 1/2.

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: Galbiate - Lecco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: DECRETO 20 DICEMBRE 2017 del

Ministero dell'Economia e delle Finanze all'art. 1 comma 3 e relativi allegati

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	casa signorile	411,80	0,00	411.800,00	109.127,00
				<b>411.800,00 €</b>	<b>109.127,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile.

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: **€ 108.627,00**

**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: **€ 16.294,05**

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: **€ 92.332,95**

data 05/05/2020

il tecnico incaricato  
ANTONIO EMANUELE FONTANA