



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO I GLICINI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Francesca SPANDRI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

REATTI VALTER

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GALBIATE via Trento 9, della superficie commerciale di **60,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo raggiungibile tramite scala e ballatoio comune, costituito da: ingresso/disimpegno, soggiorno con ambiente cottura, bagno e camera. E' pure annesso locale sottotetto.

Posto in un fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 3, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1296 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO, 9, piano: 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: affaccio su cortile, appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune, affaccio su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi.
- foglio ~~9~~ particella ~~1296~~ (catasto terreni), quota/classe Ente Urbano superficie 510, derivante da Variazione del 24/01/2014 prot. n. LC0009008 in atti dal 24/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. ~~244~~, via Trento, mappali ~~244~~ - ~~245~~ - 5059

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.610,00
Data della valutazione:	02/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/02/2000 a firma di notaio G. Donegana ai nn. 75310-13387 di repertorio, registrata il 28/02/2000 a Lecco ai nn. 950 serie I, iscritta il 23/02/2000 a Lecco ai nn. 2268-511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: £ 270.000.000=.

Importo capitale: £ 135.000.000=.

Durata ipoteca: 300 mesi.

Ipoteca in rinnovazione trascritta il 05/02/2020 a Lecco ai nn. 1245-178.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2250 di repertorio, trascritta il 25/10/2019 a Lecco ai nn. 15073-10823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il cognome della qui eseguita.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.162,52
Millesimi condominiali:	46,649

Ulteriori avvertenze:

DOTAZIONI CONDOMINIALI: cancello carraio e cancelletti pedonali, cortile, facciate, tetto, scale, impianto comune di acqua, corrente, impianto citofonico e televisivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di notaio G. Donegana ai nn. 75309-13386 di repertorio, registrato il 24/02/2000 a Lecco ai nn. 295 - 1V, trascritto il 23/02/2000 a Lecco ai nn. 2267-1413

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata il 26/10/2020, mi viene riferito dall'Uff. Tecnico del Comune di Galbiate che non è stata riscontrata nessuna richiesta/rilascio di permesso autorizzativo e che il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare qui oggetto di perizia, è di antica formazione ed è sempre stato utilizzato a fini abitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 45 del 22/09/2016 - pubblicato sul B.U.R.L. n° 7 del 15/02/2017. , l'immobile ricade in zona Nuclei Antica Formazione di matrice urbana.. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO 5 artt. 22 - 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri sanzionatori: €1.000,00
- prestazioni tecniche: €800,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €400,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALBIATE VIA TRENTO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE via Trento 9, della superficie commerciale di **60,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo raggiungibile tramite scala e ballatoio comune, costituito da: ingresso/disimpegno, soggiorno con ambiente cottura, bagno e camera. E' pure annesso locale sottotetto.

Posto in un fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 3, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1296 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO, 9, piano: 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: affaccio su cortile, appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune, affaccio su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi.

- ~~foglio 9 particella 1296 (catasto terreni), qualità classe Ente Urbano, superficie 510, derivante da variazione del 24/01/2014 prot. n. C0009008 in atti dal 24/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.~~

~~Coerenze da nord in senso orario: mappa 224 , via Trento, mappali 2444 - 235 - 505~~

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Bertarelli (stile neo-barocchetto) coi propri giardini. Parco naturale del monte Barro col museo archeologico e l'eremo..

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml.	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	al di sopra della media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	buono	

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	mediocre	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in piano terra parete ingresso in marmo, per il resto delle facciate intonaco per esterni tinteggiato.	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in sulla sola parete cottura e su tutte le pareti del bagno. realizzato in piastrelle in ceramica.	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	
<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano. sono alimentati i fuochi cottura.	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in grès e cemento con recapito in collettore o rete comunale	nella media	
<i>idrico:</i> parte sottotraccia e parte a vista. con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. sono alimentati il lavandino cottura, la lavatrice e gli elementi igienico sanitari.	mediocre	
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente	mediocre	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: caldaia non funzionante da tempo.	mediocre	

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	57,75	x	100 %	=	57,75
cantina H > ml. 1,50	4,65	x	35 %	=	1,63

cantina h < ml. 1,50	5,80	x	20 %	=	1,16
Totale:	68,20				60,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

** tramite metodologia asking price che ha portato ad un risultato di valori variabile tra gli €700/mq. e gli €900/mq.;

** dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori variabili al mq. da €700 a €1.100;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da €855;

** dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE che indica valori al mq. variabili da €970 a €1150.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate., ed inoltre: borsini e rilevatori 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	60,54	0,00	51.450,00	51.450,00
				51.450,00 €	51.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.150,00**

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: **€ 7.372,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.162,52**

Riduzione per arrotondamento: **€ 4,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.610,00**

data 02/12/2020

il tecnico incaricato
REATTI VALTER