



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
avv. Massimiliano Nessi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brambilla Claudio

CF:BRMCLD60A29G009H
con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22
telefono: 0341578751
email: claudiobrambilla@alice.it
PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALBIATE Piazza Fratelli Panzeri 26, della superficie commerciale di **53,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione al piano terreno di tre locali più servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2019 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Piazza F.lli Panzeri, 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione del mappale 2019 sub.15 al fg. GAL/8
Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Piazza Fratelli Panzeri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.553,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.770,05
Data della valutazione:	24/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2000 a firma di notaio Rosnati Marco ai nn. 35125 di repertorio, iscritta il 28/10/2000 a Lecco ai nn. 12908/3034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 150.000.000.

Importo capitale: Lire 300.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni (rinnovata)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2000 a firma di notaio Rosati Marco ai nn. 35125 di repertorio, iscritta il 25/09/2020 a Lecco ai nn. 11173/1568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovo della precedente ipoteca.

Importo ipoteca: €. 77.468,53.

Importo capitale: €. 154.937,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Lecco ai nn. 1055 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 a Lecco ai nn. 9495/7431, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 326,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	generali 54,51 patrimoniali 85,48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/2000 a firma di notaio Marco Rosnati di Brugherio ai nn. 35124/5668 di repertorio, registrato il 08/11/2000 a Monza ai nn. 5016 serie 2V, trascritto il 28/10/2000 a Lecco ai nn. 12907/8541.

Nel rogito di compravendita si fa pieno riferimento al titolo di provenienza dando atto che l'accesso all'intero complesso si ha da via Cavour n. 26, attraverso portico e cortili comuni nonche da piazza F.lli Panzeri. Con l'atto infra citato si sono costituite: servitù perpetua e reciproca a carico ed a favore degli stabili per distanze diverse o inferiori a quelle stabilite dal c.c. per tubazioni, canne fumarie, impianti, scarichi esistenti nei muri confinanti e nel sottosuolo, per finestre, vedute e sporgenze a distanze inferiori a quelle previste dal c.c., servitù di passo pedonale e carraio, linee aeree e condotte sulle aree comuni e sulle strade, servitù di altius non tollendi e di non aedificandi sulle scoperte destinate a cortile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **86/89**, rilasciata il 21/05/1990 con il n. 86/89 di protocollo.
E successiva Variante n. 32/94 del 07/07/1994

Permesso di costruire N. **208/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio con cambio di destinazione e modifica aperture, presentata il 20/12/2004 con il n. 208/04 di protocollo, rilasciata il 09/05/2005

DIA N. **238/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di costruire, presentata il 05/12/2005 con il n. 17273 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si riscontra la presenza di controssoffitti che determinano una variazione delle altezze dei locali rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici, ma comunque superiori a mt. 2,70 nel rispetto dei parametri richiesti dalle norme attuali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Si riscontra la presenza di controssoffitti che determinano una variazione delle altezze dei locali



rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici, ma comunque superiori a mt. 2,70 nel rispetto dei parametri richiesti dalle norme attuali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALBIATE PIAZZA FRATELLI PANZERI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE Piazza Fratelli Panzeri 26, della superficie commerciale di **53,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Abitazione al piano terreno di tre locali più servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2019 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Piazza F.lli Panzeri, 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione del mappale 2019 sub.15 al fg. GAL/8
 Coerenze: cortile comune, proprietà di terzi, Piazza Fratelli Panzeri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terreno composto da un locale destinato a ingresso e zona giorno, due



camere ed un bagno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/Cottura	17,63	x	100 %	=	17,63
Camera	15,84	x	100 %	=	15,84
Camera	11,70	x	100 %	=	11,70
Disimp. /Bagno	8,06	x	100 %	=	8,06
Totale:	53,23				53,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,23 x 1.100,00 = **58.553,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.553,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.553,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poiché documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un ipotesi di stima e



rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti e in considerazione dell'anno di ristrutturazione (2005) e della consistenza può avere un valore compreso tra 1.100,00 e 1.300,00 €/mq.

Adottando il valore minimo si ritiene congruo applicare il seguente:

VALORE UNITARIO AL MQ.: = €. 1.100,00 / mq.

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: F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti D'affari Aderente alla Confcommercio , in collaborazione con Camera di Commercio di Lecco, il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco " Listino Mercato Immobiliare Città di Lecco

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,23	0,00	58.553,00	58.553,00
				58.553,00 €	58.553,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

~~€ 0,00~~
~~€ 58.553,00~~
~~€ 8.782,95~~
~~€ 0,00~~
~~€ 0,00~~
~~€ 49.770,05~~

data 24/10/2024

il tecnico incaricato
Brambilla Claudio

