



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Ivana MONTANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2019

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 1/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A artigianale a LECCO via G. Ghislanzoni 64-66-68, della superficie commerciale di **863,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso artigianale edificato anteriormente al 01/09/1967 successivamente ristrutturato, con adiacente tettoia, ampio cortile ad uso piazzale in cui troviamo perimetralmente un edificio staccato ad uso deposito.

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite ingresso pedonale diretto mentre il carraio avviene tramite andito comune con il LOTTO 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00/5,60. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1204 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GAETANO PREVIATI, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/07/1988 prot. n. 16140 in atti dal 14/02/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.294.1/1998)
Coerenze: a nord andito comune da cui si ha l'accesso, ad est via Ghislanzoni, a sud mapp.1480-707, a ovest mapp.642-2551
- foglio 9 particella 2552 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 590, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016. ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n.4.1/1986).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2553, via Ghislanzoni, mapp. 1204, ancora mapp. 2553.
- foglio 9 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1510, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC00836272 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n.4.1/1986)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2553-2552, via Ghislanzoni, mapp. 1480-707-642-2551.
- foglio 9 particella 2553 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 350, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1530, via Ghislanzoni, mapp. 2552-2551-682. andito comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	863,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 504.859,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 454.370,00
Data della valutazione: 12/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 08/04/2013, con scadenza il 07/04/2019, registrato il 06/05/2013 a Lecco ai nn. 1941 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €35.000==.

Non essendo sopravvenuta nessuna disdetta, la locazione si intende tacitamente rinnovata alle medesime condizioni di sei anni in sei anni.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2001 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 11975 di repertorio, iscritta il 07/01/2002 a Lecco ai nn. 20-73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €516.000==.

Importo capitale: €258.000==.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56061-12268 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 973-5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €909.500==.

Importo capitale: €535.000==.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56062-12269 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 974-5289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €680.000==.

Importo capitale: €400.000==.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3222 di repertorio, trascritta il 18/01/2019 a Lecco ai nn. 567-773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione immobiliare (dal 16/03/2000), con atto stipulato il 16/03/2000 a firma di notaio F. Cimei ai nn. 5485 di repertorio, registrato il 28/03/2000 a Lecco ai nn. 842 serie 2V, trascritto il 07/04/2000 a Lecco ai nn. 4604-2935

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 29/06/1987 fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 29/06/1987 a firma di notaio M.M. Fabroni ai nn. 24352 di repertorio, registrato il 13/07/1987 a Lecco ai nn. 475 Mod. IIV, trascritto il 14/07/1987 a Lecco ai nn. 6483-4540

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4595/GPC**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 21/03/1978, rilasciata il 18/09/1978 con il n. 4595/GPC di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14892**, rilasciata il 18/10/1979 con il n. 14892 di protocollo.

Del presente permesso autorizzativo menzionato nell'atto di provenienza non è stato rintracciato negli archivi comunali nessuna documentazione.

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **1862/86/157**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opera da condonarsi, presentata il 29/01/1986 con il n. 1862/86/157 progressivo 0110887110 di protocollo, rilasciata il 21/08/2000.

E' stata emessa Concessione Edilizia in Sanatoria ed agibilità riferita al presente condono, a far data dal 21/08/2000 risulta in consegna allo Sportello Unico Edilizia e potrà essere ritirata previo pagamento dei diritti di segreteria €51,62 e di abitabilità/agibilità €15,49 oltre a 2 marche da bollo.

AUTORIZZAZIONE N. **10259**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di adeguamento tecnologico-funzionale, presentata il 14/05/1987, rilasciata il 14/12/1987 con il n. 10259 di protocollo

ART. 26 LEGGE 47/85 PRESA D'ATTO N. **14536/87 AF/cmg**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 08/07/1987 con il n. 14536/87 di protocollo, rilasciata il 28/07/1987 con il n. 14536/87 AF/cmg RIFERIMENTO n° 442 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **15434/87 VF/sg**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edilizie varie, presentata il 22/07/1987, rilasciata il 08/10/1987 con il n. 15434/87 VF/sg di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **17404 VF/cg**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di adeguamento tecnologico funzionale., presentata il 01/07/1992, rilasciata il 21/10/1992 con il n. 17404 VF/cg di protocollo.

Dagli archivi comunali non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità.

AUTORIZZAZIONE N. **23923 FV/ss**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione, ampliamento ed arretramento cancello carraio., presentata il 13/10/1988, rilasciata il 16/12/1988 con il n. 23923 VF/ss di protocollo

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI N. **47199**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria., presentata il 04/09/2013 con il n. 47199 di protocollo

N. AGIBILITA'.

Dagli archivi comunali non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n°43 del 30/06/2014 --- pubblicato sul B.U.R.L. n°10 del 04/03/2015., l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona territoriale P2 produttiva e artigianale --- con sensibilità paesistica Classe IV sensibilità elevata. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 7. delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa intestazione ed indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di voltura e comunicazione per modifica di toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €150,00
- diritti catastali: €71,00

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 LECCO VIA G. GHISLANZONI 64-66-68

ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

artigianale a LECCO via G. Ghislanzoni 64-66-68, della superficie commerciale di **863,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso artigianale edificato anteriormente al 01/09/1967 successivamente ristrutturato, con adiacente tettoia, ampio cortile ad uso piazzale in cui troviamo perimetralmente un edificio staccato ad uso deposito.

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite ingresso pedonale diretto mentre il carraio avviene tramite andito comune con il LOTTO 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00/5,60. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1204 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GAETANO PREVIATI, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/07/1988 prot. n. 16140 in atti dal 14/02/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.294.1/1998)
Coerenze: a nord andito comune da cui si ha l'accesso, ad est via Ghislanzoni, a sud mapp.1480-707, a ovest mapp.642-2551
- foglio 9 particella 2552 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 590, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016. ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n.4.1/1986).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2553, via Ghislanzoni, mapp. 1204, ancora mapp. 2553.
- foglio 9 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1510, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC00836272 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO (n.4.1/1986)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2553-2552, via Ghislanzoni, mapp. 1480-707-642-2551.
- foglio 9 particella 2553 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 350, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1530, via Ghislanzoni, mapp. 2552-2551-682. andito comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: luoghi descritti

da A. Manzoni nei "Promessi Sposi", il lago di Lecco e le montagne circostanti. .

SERVIZI

centro sportivo	ottimo	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	ottimo	
palazzetto dello sport	ottimo	
piscina	ottimo	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
supermercato	ottimo	
università	eccellente	
vigili del fuoco	ottimo	
polizia	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ml.	buono	
ferrovia distante 2 km.	buono	
tangenziale distante 0,5 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>travi:</i> costruite in legno	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e/o	buono	

alluminio

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. è installato impianto antigelo costituito da cavi scaldanti posti in prossimità delle converse.

buono

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tirato fine

buono

pavimentazione esterna: realizzata in manto bituminoso

buono

pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale lucidato

buono

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica

buono

portone di ingresso: doppia anta scorrevole realizzato in alluminio e vetro

buono

Degli Impianti:

antifurto: a radars; il combinatore telefonico è presente

buono

antincendio: anello esterno con idranti ed estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. è presente impianto di rilevazione ed evacuazione fumi.

buono

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split. unità esterne ed interne.

buono

elettrico: sottotraccia e/o con cavi a vista, la tensione è di 220 / 380 V conformità: conforme

buono

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

buono

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

nella media

telefonico: sottotraccia; il centralino è presente conformità: rispettoso delle vigenti normative

buono

telematico: con cavi a vista conformità: rispettoso delle vigenti normative

buono

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termoventilatori e termoconvettori conformità: conforme

buono

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
edificio principale	618,00	x	100 %	=	618,00

tettoia	119,00	x	50 %	=	59,50
edificio staccato uso deposito	124,00	x	60 %	=	74,40
piazzale	1.115,00	x	10 %	=	111,50
Totale:	1.976,00				863,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzati i valori di immobili comparabili:

** tramite indagini con metodologia ASKING PRICE che hanno portato ad un risultato di valori variabili tra gli €550/mq e gli €680/mq;

** dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA FIMAA_2018 che indica valori al mq. variabili da €600 a €700;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che indica valori al mq. di €700;

** da ANNUNCI IMMOBILIARI anche web visionati durante il periodo aprile/maggio 2019 dove per immobili comparabili in zona il prezzo richiesto varia da €600 a €700 al mq.;

** dal sito ASTE ANNUNCI non è stato rintracciato nessun immobile comparabile;

** dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate che indica valori al mq. variabili da €630 a €850.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **561.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 561.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 561.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento, le richieste per immobili offerti in vendita (asking price), i valori attribuiti nel Comune di Lecco dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA 2018 dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, FIMAA, Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali ed annunci.

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	artigianale	863,40	0,00	561.200,00	561.200,00
				561.200,00 €	561.200,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 56.120,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 221,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 504.859,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 50.485,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 3,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 454.370,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **artigianale** a LECCO via G. Ghislanzoni, della superficie commerciale di **1.489,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato dalla pianta regolare realizzato anteriormente al 01/09/1964 con accesso dalla via pubblica tramite andito carraio e pedonale comune con il LOTTO 1. La sua destinazione ne detta la disposizione dei locali, infatti al piano terra troviamo ampi vani ad uso deposito/magazzino/sgombero uniti tra loro da una tettoia oltre a vetusti servizi, mentre all'ingresso una porzione recentemente ristrutturata è adibita ad uffici; una scala interna porta al piano primo dove troviamo altri vani a pianta rettangolare ben areoilluminati oltre ad ampio terrazzo con affaccio sull'andito d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ml. 4,00/ml. 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 682 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GHISLANZONI, 64, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1985 prot. n. LC0016593 in atti dal 29/01/2009 DIVERSA DISTRBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VAR. UFFICIO - IST. N. 16555/09 (n. 741.1/1985)
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. al mapp. 682 proprietà di terzi, mapp. 1530, andito comune da cui si accede, proprietà Bilancerie Rocca, cortile comune e altra u.i. di cui al mapp. 682 sub.4
- foglio 9 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4100, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 641-1399-1393-1530-2553-2551-642-674.
- foglio 9 particella 2553 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1530, via Ghislanzoni, mapp. 2552-2551-682.
andito comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.489,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 443.856,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 377.270,00
Data della valutazione:	12/06/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2001 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 11975 di repertorio, iscritta il 07/01/2002 a Lecco ai nn. 20-73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €516.000=.

Importo capitale: €258.000=.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56061-12268 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 973-5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €909.500==.

Importo capitale: €535.000==.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56062-12269 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 974-5289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €680.000==.

Importo capitale: €400.000==.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3222 di repertorio, trascritta il 18/01/2019 a Lecco ai nn. 567-773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono presenti coperture in eternit che dovranno essere, previo permessi autorizzativi, adeguatamente smaltite e sostituite con nuova copertura in eternit ecologico, tutto ciò dopo aver completato la domanda di concessione in sanatoria presentata il 01/04/1986 n° 7248/86/847.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione immobiliare (dal 16/03/2000), con atto stipulato il 16/03/2000 a firma di notaio F. Cimei ai nn. 5485 di repertorio, registrato il 28/03/2000 a Lecco ai nn. 842 serie 2V, trascritto il 07/04/2000 a Lecco ai nn. 4604-2935

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 27/11/1991 fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 27/11/1991 a firma di notaio O. Cornelio ai nn. 551870 di repertorio, registrato il 17/12/1991 a Lecco ai nn. 3869 Mod. IIV, trascritto il 14/01/1992 a Lecco ai nn. 953-815

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA N. **7248/86/847**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere da condonare, presentata il 01/04/1986 con il n. 7248/86/842 progressivo 0160079009 di protocollo.

In data 30/11/1992 l'ufficio preposto del Comune di Lecco ha inviato richiesta di documentazione integrativa domanda di condono a cui non vi è stato seguito. In seguito a colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Lecco mi è stato riferito che occorrerà provvedere alle integrazioni richieste in modo tale si possa proseguire nella sua istruttoria .

ART. 26 LEGGE 47/85 N. **2415**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/01/2002. La pratica è stata protocollata il 21/02/2002 con n° 2415.

N. AGIBILITA'.

Dagli archivi comunali non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n°43 del 30/06/2019 --- pubblicato sul B.U.R.L. n°10 del 04/03/2015., l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona territoriale P2 produttiva e artigianale --- con sensibilità paesistica Classe IV sensibilità elevata.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 7 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità rispetto a quanto richiesto con pratica art. 26 Legge 47/85 presentata il 18/01/2002 e protocollata il 21/01/2002 con n° 2415.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €800,00
- oneri sanzionatori: €1.000,00
- diritti di segreteria: €51,65

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: istruttoria non conclusasi in merito alla Domanda di Concessione in Sanatoria presentata 01/04/1986 n° 7248/86/847

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione documentazione integrativa già richiesta dal Comune di Lecco con sua comunicazione del 30/11/1992

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Per quanto riguarda gli oneri e costi di regolarizzazione si possono quantificare in € 1.500 le prestazioni tecniche mentre per quanto riguarda gli oneri sanzionatori saranno quantificati dall'Amministrazione comunale in fase di istruttoria della pratica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa intestazione in visura e diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di volture catastali e successivamente di pratica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €800,00
- diritti catastali: €192,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 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 LECCO VIA G. GHISLANZONI

ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

artigianale a LECCO via G. Ghislanzoni, della superficie commerciale di **1.489,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato dalla pianta regolare realizzato anteriormente al 01/09/1964 con accesso dalla via pubblica tramite andito carraio e pedonale comune con il LOTTO 1. La sua destinazione ne detta la disposizione dei locali, infatti al piano terra troviamo ampi vani ad uso deposito/magazzino/sgombero uniti tra loro da una tettoia oltre a vetusti servizi, mentre all'ingresso una porzione recentemente ristrutturata è adibita ad uffici; una scala interna porta al piano primo dove troviamo altri vani a pianta rettangolare ben areoilluminati oltre ad ampio terrazzo con affaccio sull'andito d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ml. 4,00/ml. 5,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 682 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GHISLANZONI, 64, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1985 prot. n. LC0016593 in atti dal 29/01/2009 DIVERSA DISTRBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VAR. UFFICIO - IST. N. 16555/09 (n. 741.1/1985)
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. al mapp. 682 proprietà di terzi, mapp. 1530, andito comune da cui si accede, proprietà Bilancerie Rocca, cortile comune e altra u.i. di cui al mapp. 682 sub.4
- foglio 9 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4100, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 641-1399-1393-1530-2553-2551-642-674.
- foglio 9 particella 2553 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/1986 prot. n. LC0083672 in atti dal 04/10/2016 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1530, via Ghislanzoni, mapp. 2552-2551-682. andito comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: luoghi descritti da A. Manzoni nei "Promessi Sposi", il lago di Lecco e le montagne circostanti..

SERVIZI

centro sportivo	ottimo	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	ottimo	
palazzetto dello sport	ottimo	
piscina	ottimo	
scuola elementare	buono	

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 0,5 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in muratura buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in per la parte di immobile che si sviluppo al solo piano terra abbiamo una struttura portante metallica mentre per la parte che si sviluppa su due piani l'orditura è in legno. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in eternit. è presente sulla porzione di immobile che si sviluppa su un unico piano. pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. è presente sulla porzione di immobile che si sviluppa su due piani. buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame , il rivestimento è realizzato in intonaco buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

di cemento

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. al piano primo la pavimentazione è in marmette di cotto.

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro

nella media 

Degli Impianti:

antincendio: anello esterno ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona

scarso 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in convettori. presente solo nei locali ad ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento di vendita.

nella media 

elettrico: con cavi a vista e/o sottotraccia , la tensione è di 220V + 380V. l'impianto risulta in condizioni migliori nei locali ad uso ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento della vendita

scarso 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. presente solo nei locali ad uso ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento di vendita.

buono 

telefonico: in canaline ; il centralino è presente. presente solo nei locali ad uso ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento di vendita.

buono 

telematico: in canaline. presente solo nei locali ad uso ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento di vendita.

buono 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. presente solo nei locali ad ufficio attualmente utilizzati dalla FEVAL S.R.L. ma che verranno immediatamente liberati al momento di vendita.

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino/deposito piano terra	1.012,00	x	100 %	=	1.012,00

magazzino/deposito piano primo	349,00	x	80 %	=	279,20
terrazzo piano primo	51,00	x	30 %	=	15,30
uffici piano terra	73,00	x	250 %	=	182,50
Totale:	1.485,00				1.489,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzati i valori di immobili comparabili, rapportandoli allo stato di fatto del subject:

** tramite indagine con metodologia ASKING PRICE si è giunti ad un risultato di valori variabile tra gli €300 e gli €350;

** dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA FIMAA_2018 si è giunti a valori al mq. variabili da €300 a €330;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI si è giunti a valori al mq. di €350;

** da ANNUNCI IMMOBILIARI anche web visionati durante il periodo aprile/maggio 2019 si è giunti a valori da €300 a €350;

** dal sito ASTE ANNUNCI non è stato rintracciato nessun immobile comparabile;

** dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate si è giunti ad un valore al mq. variabile da €300 a €380.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **446.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 446.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 446.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste per immobili offerti in vendita (asking price), i valori attribuiti nel Comune di Lecco dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA 2018 dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonchè 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 Lecco, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, FIMAA, Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali ed annunci.

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	artigianale	1.489,00	0,00	446.700,00	446.700,00
				446.700,00 €	446.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.843,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 443.856,35**

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: **€ 66.578,45**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 7,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 377.270,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito artigianale** a LECCO via Previati 17, della superficie commerciale di **263,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1964, dalla pianta ad L attualmente costituito da unico ambiente spazioso e prospiciente su cortile di proprietà parzialmente coperto. L'accesso avviene dalla via pubblica tramite andito carraio che immette in un cortile comune in cui è anche posizionato un posto auto ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 4,30/ml. 7,10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 682 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria C/2, classe 7, consistenza 198 mq, rendita 818,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO PREVIATI, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: cortile di terzi, u.i. di cui al mapp. 682 sub.503, cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi.
- foglio 9 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4100, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 641-1399-1393-1530-2553-2551-642-674.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.383,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.720,00
Data della valutazione:	12/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 16/09/2013, con scadenza il 16/09/2022, registrato il 11/10/2013 a Lecco ai nn. 4173 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di

fallimento), con l'importo dichiarato di €6.000 annuo

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2001 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 11975 di repertorio, iscritta il 07/01/2002 a Lecco ai nn. 20-73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €516.000==.

Importo capitale: €258.000==.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56061-12268 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 973-5288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €909.500==.

Importo capitale: €535.000==.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di notaio O.A. Nuzzo ai nn. 56062-12269 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Lecco ai nn. 974-5289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €680.000==.

Importo capitale: €400.000==.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3222 di repertorio, trascritta il 18/01/2019 a Lecco ai nn. 567-773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione immobiliare (dal 16/03/2000), con atto stipulato il 16/03/2000 a firma di notaio F. Cimei ai nn. 5485 di repertorio, registrato il 28/03/2000 a Lecco ai nn. 842 serie 2V, trascritto il 07/04/2000 a Lecco ai nn. 4604-2935

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 26/07/1979 fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 26/07/1979 a firma di notaio T. Berera ai nn. 54894 di repertorio, registrato il 09/08/1979 a Lecco ai nn. 3701, trascritto il 21/08/1979 a Lecco ai nn. 6489-5510

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **55704**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria ed adeguato funzionamento., presentata il 30/11/2012. La pratica è stata protocollata in data 04/12/2012 al n° 55704.

N. AGIBILITA'

Dagli archivi comunali non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n°43 del 30/06/2014 --- pubblicato sul B.U.R.L. n° 10 del 04/03/2015., l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona territoriale P2 produttiva e artigianale --- con sensibilità paesistica Classe IV sensibilità elevata.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 7 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità a quanto denunciato con D.I.A. presentata il 30/11/2012 con n° 55704.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €800,00
- oneri sanzionatori: €1.000,00
- diritti di segreteria: €51,65

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA .

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €500,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA PREVIATI 17

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a LECCO via Previati 17, della superficie commerciale di **263,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1964, dalla pianta ad L attualmente costituito da unico ambiente spazioso e prospiciente su cortile di proprietà parzialmente coperto. L'accesso avviene dalla via pubblica tramite andito carraio che immette in un cortile comune in cui è anche posizionato un posto auto ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 4,30/ml. 7,10. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 682 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria C/2, classe 7, consistenza 198 mq, rendita 818,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO PREVIATI, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: cortile di terzi, u.i. di cui al mapp. 682 sub.503, cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi.
- foglio 9 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4100, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 641-1399-1393-1530-2553-2551-642-674.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: luoghi descritti da A. Manzoni nei "Promessi Sposi", lago di Lecco e montagne circostanti..

SERVIZI

centro sportivo	ottimo	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	ottimo	
palazzetto dello sport	ottimo	
piscina	ottimo	
polizia	ottimo	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media superiore	ottimo	
università	eccellente	
vigili del fuoco	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 ml.	buono	
ferrovia distante 2 km.	buono	
tangenziale distante 0,5 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in muratura	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	
<i>travi:</i> costruite in legno	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in tavelloni e putrelle	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in lamiera al di sopra della media preverniciata con apertura manuale	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> saracinesca realizzate in	nella media	

lamiera zincata preverniciata

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco
di cemento tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di
cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in
cemento e graniglia

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in alluminio e vetro, gli accessori
presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media 

Degli Impianti:

gas: solo collegamento esterno



elettrico: solo collegamento esterno



fognatura: separata la reti di smaltimento è
realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore
o rete comunale

nella media 

idrico: solo collegamento esterno.



telefonico: solo collegamento esterno.



termico: solo collegamento esterno.



CLASSE ENERGETICA:



[64,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 97042-001079/13 registrata in data 23/10/2013

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito/magazzino	219,00	x	100 %	=	219,00
tettoia	50,00	x	50 %	=	25,00
cortile scoperto	30,00	x	15 %	=	4,50
posto auto	19,00	x	80 %	=	15,20
Totale:	318,00				263,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzati i valori di immobili comparabili:

- ** tramite indagini con metodologia ASKING PRICE che hanno portato ad un risultato di valori variabili tra gli €430/mq e gli €500/mq.;
- ** dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA 2019 a cui si possono raffrontare valori al mq. variabili da €400 a €500;
- ** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che indica valori al mq. prossimi a €480;
- ** da ANNUNCI IMMOBILIARI anche web visionati durante il periodo aprile/maggio 2019 dove per immobili comparabili in zona il prezzo richiesto varia da €430 a €500 al mq.;
- ** dal sito ASTE ANNUNCI non è stato rintracciato nessun immobile comparabile;
- ** dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate che indica per immobili in condizioni normali valori al mq. variabili da €400 ad €500; .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **118.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 118.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 118.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste per immobili offerti in vendita (asking price), i valori attribuiti nel Comune di Lecco dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e dal RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA 2018 dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Lecco., agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, FIMAA, Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali ed annunci.

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	deposito artigianale	263,70	0,00	118.650,00	118.650,00
				118.650,00 €	118.650,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 11.865,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.401,65
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.383,35

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:	€ 15.657,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 5,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.720,00

data 12/06/2019

il tecnico incaricato
REATTI VALTER