

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 36/2021

1

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE AVV. MATTEO BASSO

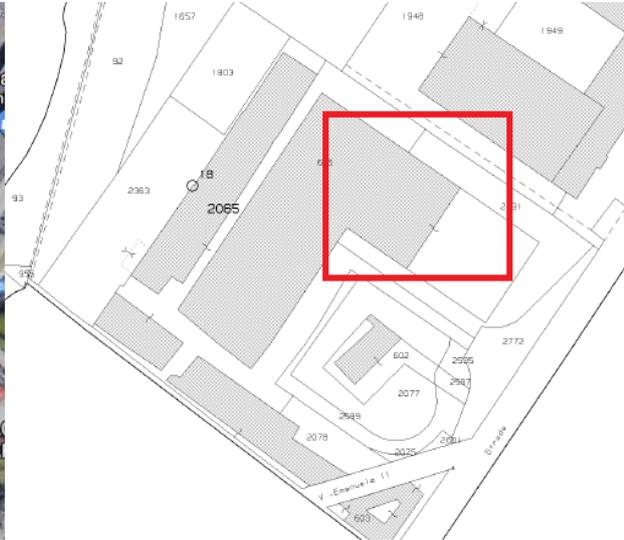
ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Merate via Statale 5



2

Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Merate sito al centro di un'area densamente popolate che comprende diversi Comuni della Provincia di Lecco e della vicina provincia di Monza e Brianza. La conurbazione meratese risulta essere la seconda città più popolata della provincia di Lecco, dopo il capoluogo. Morfologicamente presenta un territorio in parte collinare e in parte pianeggiante tipico delle Prealpi lombarde di cui fa parte. Si compone di quattro frazioni, Merate, Novate Brianza, Sabbioncello e Sartirana.

Descrizione

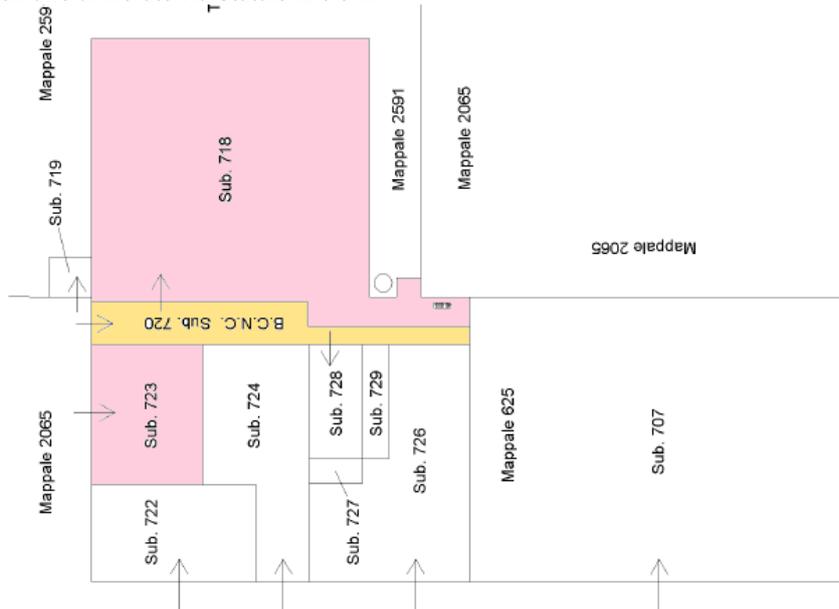
Nella parte bassa della frazione di Sabbioncello, in prossimità della strada Statale che attraversa l'abitato di Merate in direzione di Cernusco Lombardone, in complesso di chiare origini industriali, con antistante ampio parcheggio e strade interne a servizio dei corpi di fabbrica

Accesso

Da strada Statale attraverso parcheggio e strade interne- lato destro supermercato

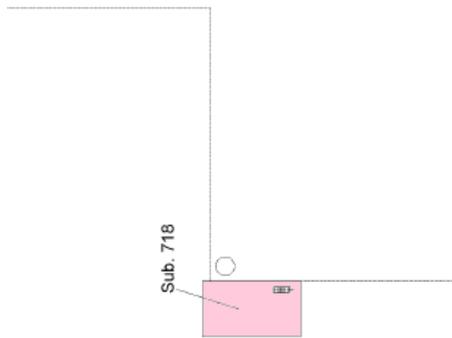
Identificazione catastale

Comune di Merate via Statale n. 5 e n. 7



Elaborato planimetrico piano primo sotto strada





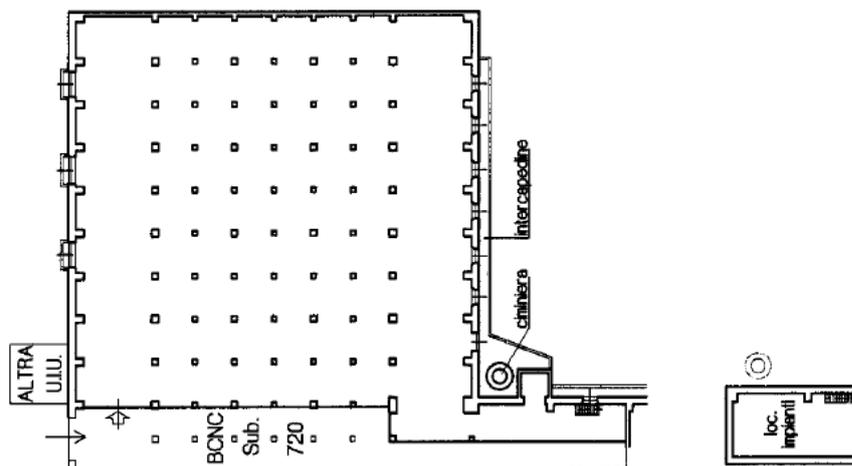
Elaborato planimetrico piano secondo sotto strada

Parte A

Porzione immobiliare derivante dalla soppressione degli originari mappali 625 sub. 711 e sub. 710 ex sub. 705 – 706, in forza di variazione per ampliamento frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Lecco in data 11 maggio 2007 prot. LC0076409

Ora così identificata:

Sez. SAB fg. 6 mappale 625 sub. 718 PS1/S2 cat D/1 Rendita catastale €. 7.524,00



Piano primo sotto strada h = mt. 3,00

piano secondo sotto strada h= mt. 2,70

Parte B

Porzione immobiliare derivante dalla soppressione degli originari mappali 625 sub. 711 e sub. 710 ex sub. 705 – 706, in forza di variazione per ampliamento frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Lecco in data 11 maggio 2007 prot. LC0076409 successiva variazione per frazionamento per trasferimento di diritti presentata il 23 dicembre 2008 pro. LC 0228014, e ulteriore variazione del 15 giugno 2010 prot. LC 0097758

Ora così identificata:

Sez. SAB fg. 6 mappale 625 sub. 723 PS1 in corso di definizione

Parte C - Quota di comproprietà

Sez. SAB fg. 6 mappale 625 sub. 720 – bene comune non censibile – disimpegno comune ai sub. 718 – 723 – 724 – 726 – 727 – 728 – 729

Coerenze

parte A piano primo sotto strada: sub. 719 ; mappale 2591, terrapieno sub. 725; mappale 2591; mappale 2065; sub 707, disimpegno comune sub. 720 ; cortile mappale 2065

piano secondo sotto strada: per quattro lati terrapieno

parte B: disimpegno sub. 720; sub. 724; sub. 722; cortile mappale 2065

parte C : sub. 718; sub. 707; sub. 726 – sub. 729 – sub. 728 – sub. 724 sub. 723, cortile mappale 2065



2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Parte A deposito in seminterrato con illuminazione proveniente da bocche di lupo su tre lati di dimensioni limitate. E' collocato sotto all'attuale supermercato, presenta la struttura originaria composta nel suo interno da una fitta intelaiatura di pilastri con campate limitate che sorreggono delle volte. Limitata altezza, scarsa illuminazione naturale. Il quarto lato è aperto e prospettante su un tunnel comune ad altre unità immobiliari, dal quale si accede attraverso una serranda. Privo di impianti di ogni genere, con pavimento sconnesso, intonaci ammalorati, presenza di umidità alle pareti contro terra.

Stato di conservazione fatiscente

Parte B: si tratta di due vani con vetrina con accesso da cortile/strada comune

Si presenta allo stato rustico rosso, privo di impianti, collegamenti alla fognatura, elettrico e idraulico, manca inoltre la parete di chiusura verso il sub. 720

Le vetrine sono state vandalizzate

Stato di conservazione: al rustico per il 30%

Parte C trattasi di tunnel comune ad altre unità immobiliari, non commercializzabile autonomamente

Stato di conservazione: fatiscente

Dati metrici

Parte A:

mq.. 1.150,00 circa

Parte B

Mq. 242,00 circa

Parte C

Mq. 184,85 circa

3- STATO DI POSSESSO

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizione del 16 gennaio 2001 ai nn. 695/498 relativa a convenzione stipulata a favore del

Trascrizione del 15 marzo 2003 ai nn. 4292/2945 relativa a convenzione stipulata

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme

4.3.2. conformità catastale

Conforme

4.3.3. criticità

Sub. 718: vi è la presenza di materiale di scarto quali rotoli di lana di roccia e macerie di vario genere oltre alla presenza di immondizia sparsa – è necessario intervento di bonifica con asportazioni e trasporto in discarica controllata. Per le attività pregresse risulta inoltre necessario una verifica del suolo, con prelievi e campionatura del materiale e relativa relazione ambientale

Relazione ambientale completa di prelievi e analisi in laboratorio mq. 1.150,00 x €. 20,00 = €. 23.000,00

Importo presunto di bonifica per una superficie di circa mq. 1150,00 x €. 30,00 = €. 34.500,00

Importo totale di bonifica €. 57.500,00

Sub. 723: manca la parete di chiusura lato corsello comune sub. 720.



Per il completamento dell'unità immobiliare occorre presentare una pratica edilizia,
Importo presunto €. 5.000,00 e tamponatura lato mancante €. 2.500,00 . Importo complessivo €. 7.500,00
Sub. 720: occorre definire i millesimi di proprietà tra le unità immobiliari 718 – 723 – 724 – 726 – 727 – 728 – 729
Costo presunto €. 1.500,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 5.253,00

Gestione 20/21 preventivate €. 2.679,00

All'atto della perizia non risulta nessuna spesa straordinaria deliberata

Millesimi di proprietà condominiale 92,885/1000

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 22 febbraio 2003 ai nn. 2948/

Trascrizione del 24 maggio 2002 ai nn. 7796/5517

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 22 febbraio 2003 ai nn. 2947/2029

Trascrizione del 24 febbraio 2000 ai nn. 2332/1461

Trascrizione del 21 agosto 1999 ai nn. 11156/7876

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Concessione Edilizia n. 8286 - prot. n. 3618 rilasciata in data 23 gennaio 2001, per la realizzazione di svincolo d'accesso e parcheggio pubblico;

concessione Edilizia n. 8286 prot. n. 3618 rilasciata il 23 gennaio 2001 – concessione a demolire

prot. 27445 del 6 ottobre 2000 approvazione di piano di recupero

Concessione Edilizia n. 8150 del 17 maggio 2000 proposta di variante di piano di recupero

Prot. 35619 del 26 novembre 2002 approvazione variante piano di recupero

Lo scrivente precisa che i titoli concessori indicati nell'atto di acquisto sono stati superati con la formazione del piano di recupero.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona : risultano 25 uffici in vendita nel Comune di Merate

via Mamolo Bonfanti 3 , nel centro commerciale le Piazze ufficio mq. 70 prezzo di vendita €. 65.000,00 pari a €. 930,00

via Trento n.10 ufficio open space mq. 218 prezzo di vendita €. 260.000,00 pari a €. 1.190,00/mq



Via statale 11 ufficio mq. 95 prezzo di vendita €. 115.000,00 pari a €.1.210,00

Agenzia delle entrate osservatorio mercato immobiliare

Zona Pagnano uffici da un minimo di €. 1.100,00 ad un massimo di €. 1.350,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 1.150,00/mq

Per i magazzini risultano 4 proposte di vendita

Località Brugarolo mq. 70 prezzo di vendita €. 20.000,00 pari a €.

Via santa Maria di Loreto magazzino mq. 420 prezzo di vendita €. 140.000,00 pari a €.

Magazzini da un minimo di €. 480.000 ad un massimo di €. 680.000/mq in condizioni ordinari

Prezzo medio di vendita €. 580.000/mq

8.1.3 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , **non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:**

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1,00 per la zona edificata periferica

c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b – 1 per il centro edificato

c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato/interrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta – copertura piana 100 %

- superficie coperta – copertura inclinata 90 %

- superficie scoperta:

- balconi e terrazzi scoperti 25 %

- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale 35 %

- verande 60 %

- vani tecnici 25 %

- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 10 %

> mq. 1000 5 %



Accessori	
- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

8.1.4 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati in relazione allo stato di conservazione

c-0,60 se lo stato è scadente

Accessori	
- vani a disposizione	40 %
- Immobile al rustico	30%

8.2- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

Parte A:

mq.. 1.150,00 x 0,40 x 0,60 x €.	580.00	€.	160.080,00	
a dedurre verifiche ambientali e oneri di bonifica		€.	57.500,00	
totale				€.

Mq. 242,00 x €.	0,30 x €.	1.150,00	€.	80.490,00	
A dedurre costi di chiusura e nuova pratica edilizia			€.	7.500,00	
Totale				€.	75.990,00

Parte C

Mq. 184,85 x 0,40 x 0,60 x €.	580.00	€.	25.731,12		
Quota a parte 2/7		€.	7.351,75		
Totale				€.	185.621.75

8.3 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nell'immediatezza Della vendita giudiziari		€.	27.843,26
--	--	----	-----------

8.4 prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 157.778,49

Così ripartito

1° lotto

Mappale 625 sub. 718	€.	86.938,00
Quota 1// mappale 625 sub. 720	€.	3.124,49
Totale	€.	90.062,49

2° lotto

Mappale 625 sub. 723	€.	64.591,50
Quota 1// mappale 625 sub. 720	€.	3.124,50
Totale	€.	67.716,00

Lecco, 10 agosto 2021

il perito





sub.723



Sub. 718





