

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO

N. 35/2018

PORTOFINO S.R.L

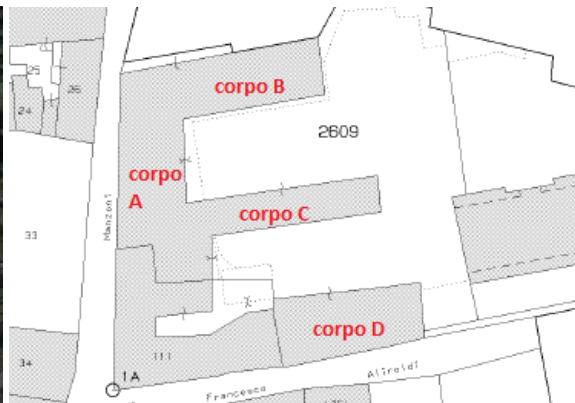
Giudice Delegato : Dr. Dario Colasanti

Curatore dott. Davide Ielardi

ELABORATO PERITALE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**localizzazione:** Comune di Paderno d'Adda piazza della Vittoria /via Alessandro Manzoni n. 23**palazzo Tamborini**

Orto - foto



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Paderno d'Adda si trova al limite orientale della Brianza lecchese, lambita da un lato dal fiume Adda a confine con il territorio bergamasco, mentre dall'altro lato confina con la provincia di Monza - Brianza. Il territorio di Paderno d'Adda è all'interno del Parco Adda Nord. Territorio morfologicamente pianeggiante con presenza diffusa di residenze, conta circa 3900 abitanti.

Descrizione

Nel centro storico di Paderno d'Adda, complesso edilizio residenziale denominato "Palazzo Tamborini", composto di un edificio con fronte su piazza Vittoria di tre piani fuori terra oltre due piani interrati. con accesso pedonale da via Manzoni e carraio da via Francesco Airoidi, nonché due edifici prospicienti via Airoidi di due piani fuori terra di due piani fuori terra, oltre a piano interrato con accesso pedonale e carraio da via Al Ponte.

Identificazione catastale

Via Francesco Airoidi

Comune di Paderno d'Adda via Francesco Airoidi

Fg. 7 mappale 2609 sub. 40 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 29 sup. catastale mq. 30 Rendita € 119,82**Fg. 7 mappale 2609 sub. 53 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 22 sup. catastale mq. 23 Rendita € 90,90****Fg. 7 mappale 2609 sub. 65 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 17 sup. catastale mq. 18 Rendita € 70,24****Fg. 7 mappale 2609 sub. 62 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 60 sup. catastale mq. 65 Rendita € 247,90**

Coerenze :

mappale 2609 sub. 40 : corsello comune sub. 2 ; u.i sub. 41, camminamento comune sub. 5; u.i sub. 39

mappale 2609 sub. 53 : terrapieno per due lati; u.i. sub. 52; corsello comune sub. 3; u.i sub. 54;

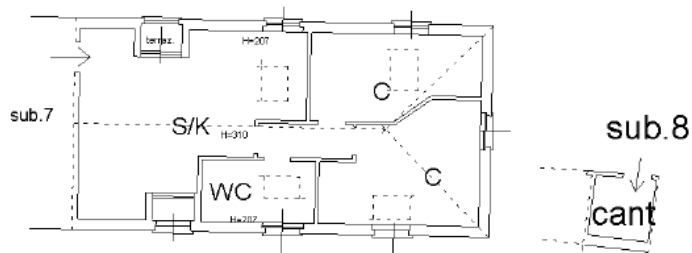
mappale 2609 sub. 65 : corsello comune sub. 3; u.i sub. 66; corsello comune sub. 2; in punta u.i sub. 64

mappale 2609 sub. 62 : corridoio e vano scale comuni sub. 8; disimpegno sub. 61; per due lati corsello comune sub. 3; u.i sub. 63; terrapieno;

Comune di Paderno d'Adda piazza della Vittoria

Già mappale 2609 sub. 33 , unità immobiliare derivante da frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Lecco il 17 marzo 2008 prot LC 0049704 ora così identificata:

Fig. 7 mappale 2609 sub. 710 PS1/2 cat. A/2 vani 4 sup. catastale mq. 73 Rendita €. 330,53 – corpo C



Piano secondo H media mt. 2,40

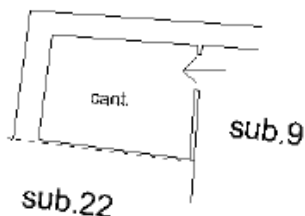
piano primo interrato H= mt. 3,00

Coerenze :

appartamento: pre tre lati prospetto su area di pertinenza sub.16; scale comuni sub. 7

cantina : corridoio / scala comune per tre lati sub. 8; u.i sub. 714;

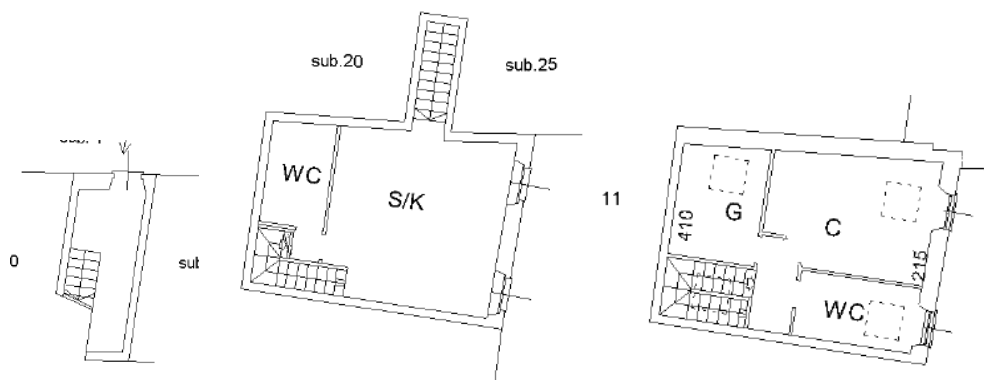
Fig. 7 mappale 2609 sub. 717 PS1 cat. C/2 cl. 1 mq. 8 sup. catastale mq. 12 Rendita €. 13,63



Coerenze: terrapieno per due lati; corridoio comune sub. 9; u.i sub. 22;

Comune di Paderno d'Adda piazza della Vittoria

Fig. 7 mappale 2609 sub. 28 PT/1/2 cat. A/2 cl. 2 vani 4 sup. catastale mq. 114 Rendita €. 330,53 – corpo C



Piano terra H = mt. 2,70

piano primo H = mt. 2,70

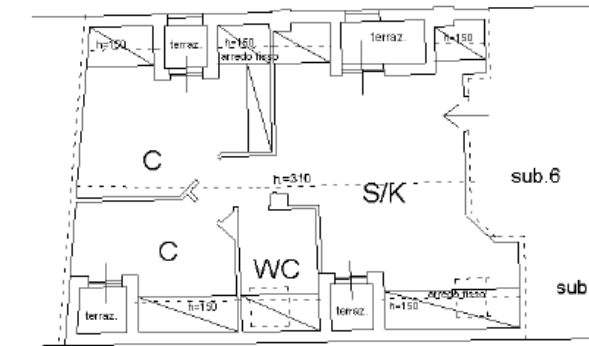
piano secondo – sottotetto H variabile mt. 2.15/4.10

Coerenze:

piano terra : area scoperta comune d'ingresso sub. 1; u.i sub. 702; u.i sub. 11; u.i sub. 711; ingresso comune sub. 8

piano primo: mappale 111; u.i. sub. 714; u.i sub. 709;

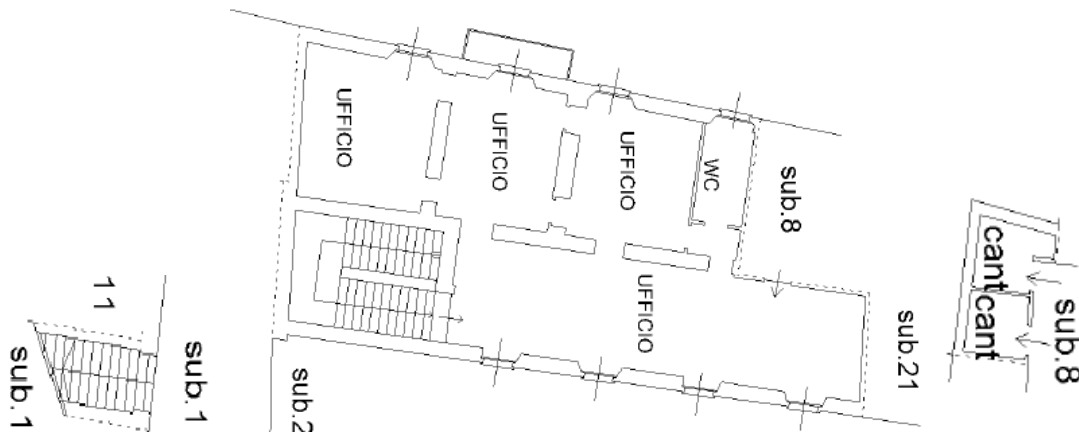
piano secondo: mappale 111; u.i sub 29; u.i sub. 34;

Fig. 7 mappale 2609 sub. 36 P2 cat. A/2 cl. 2 vani 5 sup. catastale mq. 70 Rendita €. 413,17 – corpo D

piano secondo – sottotetto H media mt. 2,40

Coerenze: mappale 111; prospetto su area scoperta di pertinenza sub. 19; scale comuni sub. 6; prospetto su via Francesco Airoidi;

Comune di Paderno d'Adda via Alessandro Manzoni n. 23 già mappali 2609 sub. 30 soppresso a seguito di cambio di destinazione d'uso, in forza di variazione presentata all'Agenzia del territorio in data 5 marzo 2008 prot. LC 0041852 e identificato con il mappale 2609 sub. 707, successivamente variato per frazionamento e fusione in forza di denuncia presentata all'Agenzia del Territorio in data 17 marzo 2008 prot. n.LC0049926 e di nuovo variato per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio in forza di denuncia presentata all'Agenzia del territorio in data 13 febbraio 2009 prot. n. LC 0027018 ora così identificata:

Fig. 7 mappale 2609 sub. 714 PS1/T/1 cat A/10 cl. U vani 7 sup. catastale mq. 178 Rendita €. 1.554,54 – corpo A

Piano terra H= mt. 4,50

piano primo H = mt. 4,15

piano primo interrato H= mt. 3,00

Coerenze :

cantina: corridoio e scale comuni sub. 8; terrapieno;

piano terra: ingresso comune sub. 1; u.i sub. 11; scale comuni sub. 8; u.i sub. 711

piano primo: prospetto su via Manzoni; scale comuni sub. 8; prospetto su cortile interno sub. 1; u.i sub. 28;

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

mappale 2609 sub. 40 - autorimessa al piano primo interrato

mappale 2609 sub. 53 - autorimessa al piano primo interrato

mappale 2609 sub. 65 - autorimessa al piano primo interrato

mappale 2609 sub. 62 - autorimessa al piano primo interrato

mappale 2609 sub. 710 - nel corpo C appartamento al piano secondo sottotetto con soffitto inclinato. Altezza media mt. 2,40 , composto da soggiorno dotato di balcone a pozzo e angolo cucina . Reparto notte con bagno e due camere letto.

L'unità abitativa presenta pavimenti in ceramica, serramenti a tenuta, bagno completo, riscaldamento autonomo, con caldaia pensile. Annesso vi è vano cantina al piano primo interrato.

Stato di manutenzione: in ordine

mappale 2609 sub. 717 : cantina al piano primo interrato

mappale 2609 sub. 28 nel corpo di fabbrica C appartamento posto su tre livelli, terra con ingresso diretto da area comune costituito da scala a rampa rettilinea; primo composto da cucina soggiorno e bagno giorno, con scala di accesso al piano secondo sottotetto; piano secondo composto da camera e bagno e soppalco raggiungibile da altra scaletta .

L'unità abitativa presenta pavimenti in ceramica, serramenti a tenuta, riscaldamento autonomo con caldaia pensile.

Stato di manutenzione : in ordine

mappale 2609 sub. 36 nel corpo D, appartamento al secondo piano sottotetto, composto da cucina/soggiorno con due balconi a pozzo, due camere dotate di balcone a pozzo e di forma articolata, oltre a bagno.

L'unità abitativa presenta pavimenti in ceramica, serramenti a tenuta, riscaldamento autonomo con caldaia pensile.

Stato di manutenzione : in ordine

mappale 2609 sub. 714 nel corpo A ,ex palazzo Tamborini, ufficio ampio e spazioso con accesso da androne comune su via Manzoni, attraverso scalone d'epoca. L' ufficio si compone di quattro ambienti e di bagno. E' dotato inoltre di altra uscita su scala comune.

L'unità abitativa presenta soffitto in legno , pavimenti in legno , serramenti a tenuta, riscaldamento autonomo con caldaia pensile. Annesso vi è vano cantina al piano primo interrato.

Stato di manutenzione : in ordine

Dati metrici

mappale 2609 sub. 40 autorimessa mq. 30

mappale 2609 sub. 53 autorimessa mq. 23

mappale 2609 sub. 65 autorimessa mq. 18

mappale 2609 sub. 62 autorimessa mq. 65

mappale 2609 sub. 710 appartamento mq. 73

mappale 2609 sub. 717 cantina mq. 12

mappale 2609 sub. 28 appartamento mq. 114

mappale 2609 sub. 36 appartamento mq. 70

mappale 2609 sub. 714 ufficio mq. 178

3- STATO DI POSSESSO

Portofino s.r.l. – proprietà 1/1

Gli immobili risultano affittati nello specifico:

Trascrizione del 07 maggio 2018 ai nn. 5999/4342 relativa a contratto di locazione autenticato dal Notaio Barsotti Monica di Milano in data 03 maggio 2018 rep. n. 144328/13864

Affittuario: **[REDACTED]**

Identificazione catastale Comune di Paderno d'Adda

Fg. 7 mappale 2609 sub. 65 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 17 sup. catastale mq. 18 Rendita €. 70,24

Fg. 7 mappale 2609 sub. 710 PS1/2 cat. A/2 vani 4 sup. catastale mq. 73 Rendita €. 330,53 – corpo C

Canone annuo : €. 2.400,00

Durata 12 anni

Trascrizione del 08 maggio 2018 ai nn. 6092/4419 relativa a contratto di locazione autenticato dal Notaio Barsotti Monica di Milano in data 07 maggio 2018 rep. n. 144335/13864

Affittuario : **[REDACTED]**

Identificazione catastale

Fg. 7 mappale 2609 sub. 714 PS1/T/1 cat A/10 cl. U vani 7 sup. catastale mq. 178 Rendita €. 1.554,54 – corpo A

Fg. 7 mappale 2609 sub. 62 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 60 sup. catastale mq. 65 Rendita €. 247,90

Canone annuo : €. 3.600,00

Durata 15 anni +2

Trascrizione del 07 maggio 2018 ai nn. 5998/4341 relativa a contratto di locazione autenticato dal Notaio Barsotti Monica di Milano in data 03 maggio 2018 rep. n. 144327/13860

Affittuario : **[REDACTED]**

Identificazione catastale

Fg. 7 mappale 2609 sub. 28 PT/1/2 cat. A/2 cl. 2 vani 4 sup. catastale mq. 114 Rendita €. 330,53 – corpo C

Fg. 7 mappale 2609 sub. 53 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 22 sup. catastale mq. 23 Rendita €. 90,90

Canone annuo : €. 2.760,00

Durata 12 anni

Trascrizione del 21 maggio 2018 ai nn. 6655/4816 relativa a contratto di locazione autenticato dal Notaio Barsotti Monica di Milano in data 17 maggio 2018 rep. n. 144446/13876

Affittuario : **[REDACTED]**

Identificazione catastale

Fg. 7 mappale 2609 sub. 40 PS1 cat. C/6 cl. 2 mq. 29 sup. catastale mq. 30 Rendita €. 119,82

Fg. 7 mappale 2609 sub. 36 P2 cat. A/2 cl. 2 vani 5 sup. catastale mq. 70 Rendita €. 413,17 – corpo D

Canone annuo : €. 2.400,00

Durata 12 anni

Risulta libero da contratti d'affitto il seguente immobile

mappale 2609 sub. 717 cantina

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione del 18 novembre 2004 ai nn. 18669/11921 relativa ad atto di convezione tra il Comune di Paderno d'Adda e i signori [REDACTED] nato il 26 giugno 1952, [REDACTED] nato il 16 luglio 1947, Pavesi amali nata il 2 gennaio 1913, [REDACTED] nata il 9 aprile 1925, per la realizzazione di Piano di Recupero con atto n. 120393/7828 Notaio Monica Bersotti di Milano registrato a Milano il 23 novembre 2004 al n. 100224 serie 1

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

Iscrizione del 18 novembre 2004 ai nn. 18671/3734 per la somma complessiva di €. 10.000.000,00 in forza di mutuo condizionato, durata 15 anni atto Notaio Monica Barsotti di Milano in data 12 novembre 2004 rep. n. 120395/7830 a favore della Banca Popolare di Monza e Brianza s.p.a sede Monza - codice fiscale 02326820962, a carico di [REDACTED]. Importo capitale €. 5.000.000,00 Beni oggetto di atto : Comune di Paderno d'Adda fg. 7 mappale 112 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – mappale 510 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10; catasto terreni fg. 9 mappale 114 – 510 – 715 sub. 1 – 1401 -

Iscrizione giudiziaria del 17 settembre 2013 ai nn. 10451/1566 relativa a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 7 novembre 2012 rep. n. 2015

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme

4.3.2. conformità catastale

conforme

4.3.3 certificazione energetica

Fg. 7 mappale 2609 sub. 710 certificato n. 9706200003510 valido fino il 10 giugno 2020 classe E

Fg. 7 mappale 2609 sub. 36 certificato n.. 9706200003315 valido fino al 11 giugno 2025 classe F

4.3.4 criticità

1- Il mappale 2609 sub. 62 - destinazione autorimessa risulta ancora intestato al precedente proprietario. Non è stato volturato in quanto nell'atto la predetta particella risulta indicata nel modo seguente: mappale 2609 sub.61/62

2- Le unità immobiliari oggetto di fallimento sono prive di agibilità, ma in possesso delle certificazioni impiantistiche

3- risulta pendente presso il Comune di Paderno d'Adda il pagamento relativo a tributi di regolarizzazione degli oneri comunali in parte gravanti su immobili già venduti, quindi di pre – fallimento e i restanti, sui beni oggetto di fallimento. Il non pagamento degli oneri implica il non rilascio dell'agibilità ai futuri acquirenti.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali - esercizio 1 agosto 2018/31 luglio 2019

Edificio C

mappale 2609 sub. 710 ex sub. 33 € 1.241,18

mappale 2609 sub. 28 € 1.564,93

Edificio A :

mappale 2609 sub. 717 € 35,42

mappale 2609 sub. 714 € 3.942,48

edificio D

mappale 2609 sub. 36 € 1.024,93

mapaple 2609

autorimesse

mapaple 2609 sub. 62 € 491,10

mappale 2609 sub. 40 € 225,92

mappale 2609 sub. 53 € 169,59

mappale 2609 sub. 65 € 138,38

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 10 ottobre 2008 ai nn. 16202/10374 relativa a atto di scissione a rogito Notaio Barsotti Monica di Milano in data 25 settembre 2008 rep. n. 126426/9947 a carico di [REDACTED] a favore di Portofino srl . Beni oggetto di conferimento : Comune di Paderno d'Adda fg. 7 mappale 2609 sub. 11 – 15 – 50 – 18 – 43 – 711 – 61/62 – 23 – 46 – 27 – 41 – 28 – 53 – 29 – 48 – 49 – 707 – 45 – 31 – 54 – 708 – 56 – 710 – 65 – 35 – 44 – 36 – 40 – 73 – 26 – 60 – 18 – 76 – 35 – 55 - 66

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 18 novembre 2004 ai nn. 18670/11922 relativa a compravendita atto Notaio Monica Barsotti di Milano in data 12 novembre 2004 rep. 120394/7829 a carico di [REDACTED] nato il 26 giugno 1952, [REDACTED] nato il 16 luglio 1947, [REDACTED] a nata il 2 gennaio 1913, [REDACTED] nata il 9 aprile 1925 a favore di [REDACTED]. Beni oggetto di compravendita : Comune di Paderno NCEU fg. 7 mappale 112 sub. 1 – 2 –

3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - ; mappale 715 sub. 2 - 3 - 4 - 5 ; mappale 510 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 ; CT fg. 9 mappale 114 - 510 - 715/1 - 1401.

Trascrizione del 5 febbraio 2004 ai nn. 1693/1226 relativa a contratto preliminare di compravendita Notaio Monica Barsotti di Milano in data 26 gennaio 2004 rep. n. 117002/7461 a carico di [REDACTED] nato il 16 luglio 1917, [REDACTED] nato il 26 giugno 1952, [REDACTED] nato il 2 gennaio 1913, [REDACTED] nata il 9 aprile 1925 a favore di [REDACTED] sede Merate .

Trascrizione del 10 giugno 2003 ai nn. 9350/6226 relativa a successione di [REDACTED] deceduto a Milano il 3 dicembre 2002 denuncia presentata all'Ufficio di Registro di Milano 1 il 18 aprile 2003 al n. 241 vol. 2003 a favore di [REDACTED] in ragione di 1/3, il cui testamento pubblico , pubblicato con atto 19 dicembre 2002 rep. n. 86352/11124 Notaio Alba Maria Ferrara registrato a Milano 2 il 31 dicembre 2002 al n. 14325 serie 1

Trascrizione del 13 gennaio 1988 ai nn. 432/344 - [REDACTED] in ragione di 1/3 per la nuda proprietà per atto di donazione in data 17 dicembre 1987 rep. 65101/7100 Notaio Giorgio Miserocchi di Como , e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduto il 28 luglio 2003

[REDACTED] in ragione di 1/3 per successione di [REDACTED] nato il 19 novembre 1914, deceduto il 4 agosto 1971, presentata all'Ufficio di Registro di Milano il 25 marzo 1972 n. 1709 - volume 1299 e n. 510 d'ordine.

7- PRATICHE EDILIZIE

PC n. 82/2004 relativa a ristrutturazione edilizia del palazzo Tamborini e nuova costruzione di due corpi di fabbrica rilasciato dal Comune di Paderno d'Adda il 4 febbraio 2005 e relativa autorizzazione paesistica rilasciata il 4 febbraio 2005 prot. 1384

PE 82/2004 - 1 - Variante del 16 novembre 2005 - pratica edilizia n. 82/2004 - 2 prot. 9960 relativa a domanda presentata il 1 settembre 2005 prot. 7650

DIA n. 82/2004 - 3 presentata il 28 novembre 2005 prot. 10247 -Terza variante per opere nel piano secondo interrato - parcheggio pubblico.

DIA del 30 dicembre 2005 per recupero sottotetti ai fini abitativi palazzine D - E2 - F . per il corpo D, recupero del piano sottotetto ai fini abitativi, inserendo abbaini, lucernai, ed un terrazzo ai fini di garantire i requisiti minimi di areo illuminazione, Creazione di unità abitative , modifiche ai prospetti ed inserimento di due balconi in pietra al piano primo sul prospetto nord, lievi modifiche interne.

DIA del 18 ottobre 2006 prot. 8479 - 8480 pratica n. 82/2004 - 8 per modifiche interne ed esterne

Richiesta di sanatoria presentata in data 31 gennaio 2006 prot. 921 per opere esterne in difformità relativamente alla torretta vano ascensore

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 in quanto 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, in quanto 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

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate - 2 semestre 2017 - Comune di Paderno D'adda

Zona centrale

Abitazioni di tipo civile in condizioni normali da un minimo di €. 1.050,00/mq ad un massimo di €. 1.500,00/mq

Uffici in condizioni normali da €.1.150,00 ad un massimo di €. 1.600,00/mq

Agenzie immobiliari operanti in zona

Via Roma mq. 110 prezzo di vendita €. 105.000,00 pari a €. 950,00/mq

Via al Ponte mq. 85 prezzo di vendita €. 125.000,00 pari a €. 1.470,00/mq

Strada della Costiera mq. 60 prezzo di vendita €. 55.000,00 pari a €. 916,00/mq

Appartamenti in condizioni normali di manutenzione €. 1.100,00

Comune di Paderno d'Adda ufficio vicino al centro mq. 60 prezzo di vendita €. 70.000,00 pari a €. 1.170,00/mq
Comune di Robbiate ufficio posizione centrale mq. 114 prezzo di vendita €. 298.000,00 pari a €. 2.600,00/mq
Comune di Robbiate ufficio in palazzina polifunzionale mq. 130 prezzo di vendita €. 195.000,00 pari a €. 1.500,00/mq
Uffici prezzo medio di vendita in condizioni normali €. 1.600,00/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 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 – 1,00 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

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 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	35%
- verande	60%
- vani tecnici	25%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000 10%
	> mq. 1000 5%

Accessori

- Cantine/ripostigli/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

a-1,00 se lo stato è normale

-autorimesse 50%

- Cantine/ripostigli/sottotetti non abitabili 25%

8.2- definizione superficie commerciale/applicazione coeff./ valore

mappale 2609 sub. 40 autorimessa mq. 30 x 1,00 x 0,50 x €.	1.100,00	€. 16.500,00
mappale 2609 sub. 53 autorimessa mq. 23 x 1,00 x 0,50 x €.	1.100,00	€. 12.650,00
mappale 2609 sub. 65 autorimessa mq. 18 x 1,00 x 0,50 x €.	1.100,00	€. 9.900,00
mappale 2609 sub. 62 autorimessa mq. 65 x 1,00 x 0,50 x €.	1.100,00	€. 35.750,00
mappale 2609 sub. 710 appartamento mq. 73 x 1,00 x €.	1.100,00	€. 80.300,00
mappale 2609 sub. 717 cantina mq. 12 x 1,00 x 0,25 x €.	1.100,00	€. 3.300,00

STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO

Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 - Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B - junior n. 1179
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512*

mappale 2609 sub. 28 appartamento mq. 114 x 1,00 x €.	1.100,00	€.	125.400,00
mappale 2609 sub. 36 appartamento mq. 70 x 1,00 x €.	1.100,00	€.	77.000,00
mappale 2609 sub. 714 ufficio mq. 178 x 1,00 x €.	1.600,00	€.	284.800,00
totale complessivo		€.	645.600,00

8.3 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/per spese condominiali non pagate. nell'immediatezza della vendita giudiziaria

€. 161.400,00

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

nessuna

8.4 prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto in cui si trova :

€. **484.200,00**

così ripartito

mappale 2609 sub. 40 autorimessa	€.	12.375,00
mappale 2609 sub. 53 autorimessa	€.	9.487,50
mappale 2609 sub. 65 autorimessa	€.	7.425,00
mappale 2609 sub. 62 autorimessa	€.	26.812,50
mappale 2609 sub. 710 appartamento	€.	60.225,00
mappale 2609 sub. 717 cantina	€.	2.475,00
mappale 2609 sub. 28 appartamento	€.	94.050,00
mappale 2609 sub. 36 appartamento	€.	57.750,00
mappale 2609 sub. 714 ufficio	€.	213.600,00

Lecco, 20 settembre 2018

il perito

