

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - FALLIMENTARE 15/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **deposito commerciale** a PEREGO VIA STATALE 89, della superficie commerciale di **478,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (LARIANA COSTRUZIONI SRL)  
 TRATTASI DI DEPOSITO (MAGAZZINO) CON UNA PORZIONE DI MQ. 150 AD USO COMMERCIALE (LA PARTE ADIACENTE L'INGRESSO) FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (EX AZIENDA TESSILE) EDIFICATO NEGLI ANNI 1952-1980. A Pianta libera con tipica copertura a botte. Mediante una porta posta sul lato est esso comunica con l'adiacente appartamento al mappale 65 sub 704 (che è stato individuato e descritto nel successivo lotto 4). Mediante un controsoffitto in lastre di cartongesso si è creato un abbassamento portando l'altezza utile a ml 4.00.

LA COPERTURA DEL TETTO È IN LASTRE DI FIBROCEMENTO CON AGGIUNTA DI ETERNIT PER LA QUALE IL 29.01.2013 È STATA PRESENTATA DENUNCIA DI NOTIFICA AL COMUNE DI PEREGO, MA AD OGGI NON ANCORA RIMOSSO O INCAPSULATO COME PER LEGGE.

L'unità residenziale in oggetto (sub. 704), situata in un comparto produttivo-industriale-artigianale esistente, era originariamente annessa al confinante capannone industriale (sub. 703) ed è tutt'ora comunicante con esso mediante una porta blindata. Vista la particolare ubicazione, sarebbe consigliabile la vendita del presente appartamento insieme al magazzino commerciale di cui al sub 703. Il perito stimatore ha però distinto i due lotti separato poichè entrambi gli immobili sono occupati con regolare contratto di affitto con differneti affittuari.

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

- foglio 3 particella 65 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.718,49 Euro, indirizzo catastale: PEREGO, VIA STATALE 89 , piano: T, intestato a LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE - SEDE: SIRTORI (LC) C.F.: 02125160131  
 Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA PROPRIETA' IMMOBILIARE (OPIFICIO), MAPPAL 65 SUB 704; AREA DI PERTINENZA AL MAPPAL 1286, ATRA PROPRIETA' IMMOBILIARE (OPIFICIO)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>478,32 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 203.104,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 203.104,60</b>

Data della valutazione:

01/08/2016

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/02/2015, con scadenza il 15/02/2021, registrato il 23/02/2015 a MERATE ai nn. 466 - SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4800,00

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

RIPORTO PER CONOSCENZA (A TITOLO INFORMATIVO) L'INTERO ELENCO DI GRAVAMI SU PEREGO.

TRA.439/574 DEL 13.01.1997

-----

Verbale di PIGNORAMENTO immobiliare notificato in data 16.12.1996 - a favore [REDACTED] -

[REDACTED]

Grava su immobili siti in PEREGO cens.PEREGO, costituiti da :

. area con soprastante porzione da cielo a terra di capannone uso laboratorio con uffici, servizi ed appartamento di due locali e servizi al piano primo, il tutto distinto al CT fg.3 con i mappali :

\* 65/A parte - 1286 (EX MAPP.1265/A) MQ.472

ed al NCEU fg.3 con il mappale :

\* 65/13 PT-1, in base a denuncia di frazionamento presentata in data 10.02.1993 e registrata al nr.1 in variazione del mappale 65/10 di cui alla scheda 27.10.1992 nr.17 a sua volta in variazione delle schede nr.1/2 e 1/3 del 07.01.1985.

ISC.1037/5447 DEL 21.03.2006

-----

Ipoteca a favore [REDACTED]

a carico [REDACTED]

di € 810.000,00 di cui € 450.000,00 per capitale a garanzia di apertura di credito (sc.2 anni).

Grava su immobili siti in PEREGO cens.PEREGO, via Statale 89, costituiti da :

. unità immobiliari distinte al NCEU fg.PER/3 con i mappali :

\* 65/703 PT CAT.D/1

\* 65/704 PT-1 CAT.A/2 VANI 9

- in forza di atto in data 17.03.2006 rep.57560/14555 Dr. Francesco Brini Not. in Missaglia -

A margine risulta :

\* ANN.1513/13942 DEL 19.10.2012 - Proroga della durata di ammortamento mutui da considerarsi a tempo indeterminato.

ISC.919/6255 DEL 31.05.2013

-----

IPOTECA GIUDIZIALE a favore [REDACTED]

a carico [REDACTED]

di € 150.000,00 di cui € 108.000,00 per capitale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 06.02.2012 rep.3148 dal Tribunale di Lecco.

Grava su immobili siti in :

- PEREGO :

- sezione PER – FG.3 – MAPP.65/703 – 65/704

- CT - FG.1 – MAPP.1286 MQ.472

ISC.138/1372 DEL 06.02.2015

-----  
IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA - a favore [REDACTED]

di € 280.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 31.12.2014 rep.1091 dal Tribunale di Lecco.

Grava su immobili siti in :

- PEREGO :

- sezione PER – FG.3 – MAPP.65/703 – 65/704

- CT - FG.1 – MAPP.1286 MQ.472

TRA.5170/7332 DEL 07.06.2016

-----  
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – SI ALLEGA COPIA NOTA DI TRASCRIZIONE.

#### **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 17/03/2006 a firma di Dr. Francesco Brini Not. in Missaglia ai nn. 57560/14555 di repertorio, iscritta il 21/03/2006 a LECCO ai nn. 1037/5447 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Per capitale a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Grava su immobili siti in PEREGO cens.PEREGO, via Statale 89, costituiti da : unità immobiliari distinte al NCEU fg.PER/3 con i mappali : \* 65/703 PT CAT.D/1 (OPIFICIO PIANO TERRA) \* 65/704 PT-1 CAT.A/2 VANI 9 (APPARTAMENTO ADIACENTE PIANO T-1).

A margine risulta : \* ANN.1513/13942 DEL 19.10.2012 - Proroga della durata di ammortamento mutui da considerarsi a tempo indeterminato. ATTO STIPULATO IN DATA 12.10.2012 DA NOTAIO

MILENA MOTTO AI NN. 6618/4747

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 3148 di repertorio, iscritta il 31/05/2013 a LECCO ai nn. 919/6255, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 06.02.2012 rep.3148 dal Tribunale di Lecco.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 108000.

La formalità è riferita solamente a FG 3 MAPP 65 SUB 703.

LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SU DIVERSI IMMOBILI DELLA LARIANA COSTRUZIONI SRL E PRECISAMENTE: IMMOBILI siti in : - PEREGO : - sezione PER – FG.3 – MAPP.65/703 – 65/704 - CT - FG.1 – MAPP.1286 MQ.472 - CREMELLA : - CT – FG.9 – MAPP.1695 MQ.120, 1697 MQ.290, 1698 MQ.10 - FG.3 – MAPP.945 PT-1 - ROVAGNATE sezione ROVAGNATE : - CT – FG.9 – MAPP.2505 MQ.20, 2506 MQ.90, 2507 MQ.243, 2498 MQ.221, 2499 MQ.420, 2501 MQ.3020, 2502 MQ.305, 2503 MQ.120, 2504 MQ.1060, 2330 MQ.58 - sezione ROV. – FG.2 – MAPP.2335, 2374/2, 2374/7, 2374/8, 2374/11, 2374/12, 2374/13, 2374/16, 2374/17, 2374/18, 2374/19, 2510/1-2-3-4-5-6-7-9 LECCO : - sezione LECCO – FG.5 – MAPP.2863/1 – 2864/1, 2863/2, 2864/2, 1799/704, 1799/708. NOTA BENE: IN ROVAGNATE I BENI AL MAPPALE 2510 SUB 4-5-9 CHE DALLE VISURE IPOTECARIE RISULTANO DI PROPRIETA' DELLA LARIANA COSTRUZIONI SRL NON SONO INSERITE NELLA SENTENZA DI FALLIMENTO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1091 di repertorio, iscritta il 06/02/2015 a LECCO ai nn. 138/1372, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 31.12.2014 rep.1091 dal Tribunale di Lecco.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 200000.

La formalità è riferita solamente a FG 3 MAPP 65 SUB 703.

LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SU DIVERSI IMMOBILI DELLA LARIANA COSTRUZIONI SRL E PRECISAMENTE: IMMOBILI siti in : - PEREGO : - sezione PER – FG.3 – MAPP.65/703 – 65/704 - CT - FG.1 – MAPP.1286 MQ.472 - CREMELLA : - CT – FG.9 – MAPP.1695 MQ.120, 1697 MQ.290, 1698 MQ.10 - FG.3 – MAPP.945 PT-1 - ROVAGNATE sezione ROVAGNATE : - CT – FG.9 – MAPP.2505 MQ.20, 2506 MQ.90, 2507 MQ.243, 2498 MQ.221, 2499 MQ.420, 2501 MQ.3020, 2502 MQ.305, 2503 MQ.120, 2504 MQ.1060, 2330 MQ.58 - sezione ROV. – FG.2 – MAPP.2335, 2374/2, 2374/7, 2374/8, 2374/11, 2374/12, 2374/13, 2374/16, 2374/17, 2374/18, 2374/19, 2510/1-2-3-4-5-6-7-9 LECCO : - sezione LECCO – FG.5 – MAPP.2863/1 – 2864/1, 2863/2, 2864/2, 1799/704, 1799/708. NOTA BENE: IN ROVAGNATE I BENI AL MAPPALE 2510 SUB 4-5-9 CHE DALLE VISURE IPOTECARIE RISULTANO DI PROPRIETA' DELLA LARIANA COSTRUZIONI SRL NON SONO INSERITE NELLA SENTENZA DI FALLIMENTO.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/1996 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO, trascritta il 13/01/1997 a LECCO ai nn. 439/574, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Grava su immobili siti in PEREGO cens.PEREGO, costituiti da : . area con soprastante porzione da cielo a terra di capannone uso laboratorio con uffici, servizi ed appartamento di due locali e servizi al piano primo, il tutto distinto al CT fg.3 con i mappali : \* 65/A parte - 1286 (EX MAPP.1265/A) MQ.472 ed al NCEU fg.3 con il mappale : \* 65/13 PT-1, in base a denuncia di frazionamento presentata in data 10.02.1993 e registrata al nr.1 in variazione del mappale 65/10 di cui alla scheda 27.10.1992 nr.17 a sua volta in variazione delle schede nr.1/2 e 1/3 del 07.01.1985.

sentenza di fallimento, stipulata il 17/02/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 123 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 a LECCO ai nn. 7332/5170, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' LARIANA COSTRUZIONI SRL, contro LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE - SEDE : SIRTORI (LC) - C.F. : 02125160131,

derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

La formalità è riferita solamente a FG 3 MAPP 65 SUB 703.

Grava su immobili siti in : - PEREGO : - sezione PER – FG.3 – MAPP.65/703 – 65/704 - CT - FG.1 – MAPP.1286 MQ.472 - CREMELLA : - CT – FG.9 – MAPP.1695 MQ.120, 1697 MQ.290, 1698 MQ.10 - FG.3 – MAPP.1697 PT-1 - ROVAGNATE sezione ROVAGNATE : - CT – FG.9 – MAPP.2505 MQ.20, 2506 MQ.90, 2507 MQ.243, 2498 MQ.221, 2499 MQ.420, 2501 MQ.3020, 2502 MQ.305, 2503 MQ.120, 2504 MQ.1060, 2330 MQ.58 - sezione ROV. – FG.2 – MAPP.2335, 2374/2, 2374/7, 2374/8, 2374/11, 2374/12, 2374/13, 2374/16, 2374/17, 2374/18, 2374/19, 2510/1-2-3-6-7 - LECCO : - sezione LECCO – FG.5 – MAPP.2863/1 – 2864/1, 2863/2, 2864/2, 1799/704, 1799/708. COSTAMASNAGA, sez.Brenno della Torre, Via Colombaio n.8,4,6 costituiti da : . unità immobiliari distinte al NCEU al fg.BRE/2 con i mappali : \* 1109/2 PT CAT.A/4 CL.2 VANI 5,5 €235,76 \* 1109/3 PT CAT.A/4 CL.2 VANI 5 €214,33 \* 1109/4 PT-1 CAT.C/2 CL.U MQ.134 €359,87 \* 1109/5 PT-1 CAT.C/2 CL.U MQ.263 €706,31 \* 1109/6 PT CAT.C/2 CL.U MQ.66 €177,25 \* 1109/7 P1 CAT.A/4 CL.2 VANI 7,5 €321,49 \* 1109/8 P1 CAT.A/4 CL.2 VANI 3,5 €150,03 \* 1109/9 P2 CAT.A/4 CL.2 VANI 8,5 €364,36 \* 1109/1 Bene Comune non Censibile . area distinta al CT fg.2 con il mappale : \* 1182 MQ.1420 NOTA BENE: IN ROVAGNATE I BENI AL MAPPALE 2510 SUB 4-5-9 CHE DALLE VISURE IPOTECARIE RISULTANO DI PROPRIETA' DELLA LARIANA COSTRUZIONI SRL NON SONO INSERITE NELLA SENTENZA DI FALLIMENTO.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DI SEGUITO VENGONO RIPORTATI L'ELENCO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA:

*Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, riguardante immobili di proprietà della società :*

\* [REDACTED]

*- alla data di statuenza del 22.06.2016, risulta essere proprietaria di immobili siti in :*

\* **LA VALLETTA BRIANZA sez. PEREGO, via Statale 89**

*. unità immobiliari distinte al NCEU fg.PER/3 con i mappali :*

\* 65/703 PT CAT.D/1 € 3.718,49

\* 65/704 PT-1 CAT.A/2 CL.2 VANI 9 € 813,42

*. area distinta al CT fg.1 con il mappale :*

\* 1286 MQ.472 E.U.

*in forza di :*

TRA.4441/6107 DEL 01.07.1993

Atto in data 25.06.1993 rep.12495/1297 Dr. Francesco Brini Not. in Missaglia, registrato a Merate il 13.07.1993 n.270 serie I/V, con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] immobili siti in PEREGO, Via Statale n.89, costituiti da :

. porzione da cielo a terra di fabbricato industriale con annesso appartamento di due locali e servizi al piano primo, il tutto da distinguersi al NCEU, in forza di scheda di variazione registrata il 10.02.1993 n.1, al foglio 3 con il mappale :

\* 65/13 PT

ed annessa area antistante di pertinenza, distinto al foglio 3 con il mappale :

\* 1286 MQ.472 (EX MAPP.1265/A)

Prezzo dichiarato in atto £.280.000.000

N.B. : dalla consultazione del titolo sugli immobili risultava gravare ISC.1641/9394 del 18.09.1991 ANN.CANC. 1975 DEL 23.11.1995.

Patti speciali : la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che su una porzione di area oggetto della presente compravendita, esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore delle restanti proprietà ai mappali 65/a parte, 1287,1289,1288,1290,964,1267,1271,1270,1266,1269.

TRA.11196/16073 DEL 31.12.1999

-----  
Atto in data 28.12.1999 rep.27432/1768 Dr. Corrado Minussi Not. in Merate, con il quale [REDACTED] cede alla società [REDACTED] immobili siti in PEREGO cens.PEREGO, via Statale 89, costituiti da :

. magazzino al piano terra con annessa area pertinenziale e locali accessori adibiti a disimpegno, archivio, ufficio e servizio igienico, il tutto distinto al NCEU fg.3 con il mappale :

\* 65/703 PT CAT.D/1

. porzione di immobile ad uso abitazione disposto su due piani, consistente in tre locali, doppi servizi igienici, cucina e disimpegni al piano terra, due locali, doppi servizi igienici, ripostiglio, disimpegno e terrazzo al piano primo, il tutto distinto al NCEU fg.3 con il mappale :

\* 65/704 PT-1 CAT.A/2 CL.2 VANI 9

. area pertinenziale distinta al CT fg.3 con il mappale :

\* 1286 (EX MAPP.1265/A) MQ.472

Prezzo dichiarato in atto £.550.000.000

Da consultazione del titolo sugli immobili risultano gravare :

ISC.1108/6108 DEL 01.07.1993 CANCELLATA TOTALMENTE con la formalità presentata in data 27.01.2000 ai nr.95/949 ;

e correlativo PIGNORAMENTO trascritto in data 13.01.1997 ai nr.439/574, inefficace ai sensi di legge e che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile (NON RISULTANTE CANCELLATO).

TRA.2795/4111 DEL 21.03.2002

-----  
Atto in data 08.03.2002 rep.46263 Dr. Francesco Brini Not. in Missaglia, portante trasferimento di sede della società LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. UNIPERSONALE da CESANA BRIANZA a SIRTORI.

Di proprietà sociale, tra gli altri, immobili siti in PEREGO, via Statale 89 e precisamente :

\* FG.3 MAPP.65/703

\* FG.3 MAPP.65/704

\* FG.3 MAPP.1286 MQ.472

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/12/1999), con atto stipulato il 28/12/1999 a firma di DR. NOTAIO CORRADO MINUSSI IN MERATE ai nn. REP. 27432/1768 di repertorio, trascritto il 31/12/1999 a LECCO ai nn. 11196/16073, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a FG. 3 MAPP 65 SUB 703 CON ANNESSA AREA ESTERNA IDENTIFICATA AL MAPP 1286 MQ 472.

OLTRE AL MAPPALE IN OGGETTO, CON IL PREDETTO ATTO VIENE ACQUISTATO ANCHE: porzione di immobile ad uso abitazione disposto su due piani, consistente in tre locali, doppi servizi igienici, cucina e disimpegni al piano terra, due locali, doppi servizi igienici, ripostiglio, disimpegno e terrazzo al piano primo, il tutto distinto al NCEU fg.3 con il mappale : \* 65/704 PT-1 CAT.A/2 CL.2 VANI 9 NOTA BENE: CON IL SUCCESSIVO ATTO in data 08.03.2002 rep.46263 Dr. Francesco Brini Not. in Missaglia, portante trasferimento di sede della società ██████████

██████████. Di proprietà sociale, tra gli altri, immobili siti in PEREGO, via Statale 89 e precisamente : \* FG.3 MAPP.65/703 \* FG.3 MAPP.65/704 \* FG.3 MAPP. 1286 MQ. 472 (AREA ESTERNA DI PERTINENZA - ENTE URBANO)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 53/1962 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE ED ANNESSI LOCALI PER UFFICI ED ABITAZIONE OLTRE SERVIZI IGIENICI, rilasciata il 09/03/1962, agibilità del 11/12/1962.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PEREGO MAPPALE 65.

DI SEGUITO E A MAGGIOR CHIAREZZA SI RIPORTA L'ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE RINVENUTE PRESSO L'UFFICIO COMUNALE AL FINE DI RICOSTRUIRE LO STORICO EDILIZIO.

- La Licenza Edilizia n. 108 del 06.12.1965 intestata a ██████████ & ██████████ per Costruzione di un capannone industriale in ampliamento a quello esistente (edificato con Licenza Edilizia in Comune di Perego al mappale 65 in Via Provinciale; - Licenza Edilizia n. 133 del 25.03.1968 intestata a ██████████ per Costruzione di un capannone in ferro ad uso magazzino in Comune di Perego al mappale 65/a in Via Provinciale (in ampliamento al fabbricato principale - vedi elaborato allegato); - Licenza edilizia n. 155 del 18.04.1970 intestata a Soc.n.c.

██████████ per Costruzione di un capannone in ferro in Comune di Perego al mappale 65/b in Via Statale; - Concessione Edilizia N. 358/1980, intestata a ██████████

██████████, per lavori di FORMAZIONE DI SCALA INTERNA in Comune di Perego al mappale 65, rilasciata il 04/10/1980 (riguardante la porzione di fabbricato a destinazione residenziale attualmente identificata al mappale 65 sub 704); - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 728/12 del 20.12.1993, intestata a ██████████ per lavori di OPERE DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEL COMPLESSO INDUSTRIALE in Comune di Perego al mappale 65 in Via Statale 89, rilasciata il 20/12/1993; - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 436/93 per MODIFICHE OPERE INTERNE (demolizione tavolati nell'attuale porzione al piano terra dell'appartamento al sub 704, nuova formazione di tavolati nell'attuale Magazzino Commerciale al sub 703); - Concessione edilizia N.

730/1993, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE INDUSTRIALE in Comune di Perego al mappale 65 in Via Statale 89, rilasciata il 22/12/1993 - opere riguardanti entrambi gli attuali sub 703 e 704; - Autorizzazione n. 481 del 26/09/1994 PER POSA CONTATORI riguardanti i mappali 65 e 1286 - ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO AMBIENTALE n. 32 del 10/11/1997 per formazione di cancelletto pedonale mediante demolizione di recinzione esistente, chiusura dell'attuale accesso carraio e apertura di uno nuovo in adiacenza al primo, formazione di un tratto di recinzione, lavori svolti sulle aree esterne ai mappali 65 e 1286 (vedi allegati). P.S.: A SEGUITO DELLA SUDETTA COMUNICAZIONE, LA PROPRIETA' SOSTIENE DI AVER PRESENTATO DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA IL 13.01.1998 (DI CUI SI ALLEGA ESTRATTO IN COPIA). DALL'ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI PERO' NON E' STATO RINVENUTO ALCUN DOCUMENTO COMPROVANTE TALE TESI; - Autorizzazione n. 612 del 29/12/1997 PER POSA INSEGNA LUMINOSA, sull'immobile al mappale 65 sub 704; - DIA n. 25 per lavori di FORMAZIONE OPERE INTERNE A FABBRICATO ESISTENTE in Comune di Perego Via Statale 89, piano terra e primo, Foglio 3, mappale 65, presentata il 15/01/1999, opere riguardanti sia il Magazzino Commerciale al sub 703 sia l'Appartamento al sub 704; - Comunicazione di cambio destinazione d'uso parziale fino a mq. 150 ai sensi della L.R. n. 1 del 15.01.2001 rilasciata dal Comune di Perego in data 28.03.2003 prot. 1732, mediante versamento di €38.750,00 (vedi allegato)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona D1 - TUC INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ESISTENTE. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO DELLE REGOLE - ART. 14.6 g TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. Il titolo è riferito solamente al MAPPALE 65 E MAPPALE 1286. ZONA GEOLOGICA 3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: COME DESCRITTO AMPIAMENTE NELLA SEZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE: AGLI ATTI COMUNALI RISULTA UNA ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO AMBIENTALE n. 32 del 10/11/1997 per formazione di cancelletto pedonale mediante demolizione di recinzione esistente, chiusura dell'attuale accesso carraio e apertura di uno nuovo in adiacenza al primo, formazione di un tratto di recinzione, lavori svolti sulle aree esterne ai mappali 65 e 1286; A SEGUITO DELLA SUDETTA COMUNICAZIONE, LA PROPRIETA' SOSTIENE DI AVER PRESENTATO DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA IL 13.01.1998 (DI CUI SI ALLEGA ESTRATTO IN COPIA). DALL'ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI PERO' NON E' STATO RINVENUTO ALCUN DOCUMENTO COMPROVANTE TALE TESI. (VEDI ALLEGATI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: IL PERITO STIMATORE SOSTIENE LA TESI CHE, VISTA LA SITUAZIONE ALQUANTO SINGOLARE DI PRATICA EDILIZIA CHE PARREBBE

PRESENTATA MA DELLA QUALE NON SI TROVA TRACCIA, SAREBBE OPPORTUNO UN COLLOQUIO APPROFONDITO CON IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO ALLO SCOPO DI TROVARE UNA SOLUZIONE. IL PERITO STIMATORE DAL CANTO SUO, A COMPLETAMENTO DELL'INCARICO CONFERITOGLI, IPOTIZZA CHE LA SOLUZIONE PIU' GRAVOSA SIA QUELLA DELLA RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI ANTECEDENTI L'ABUSO RICONTRATO NEL 1997 E LA SUCCESSIVA NUOVA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI SPOSTAMENTO ACCESSO CARRAIO (NELLA POSIZIONE ATTUALE) MEDIANTE RIMOZIONE DI PORZIONE DI MURETTO DI RECINZIONE E FORMAZIONE DI ACCESSO PEDONALE ALL'ABITAZIONE AL SUB 704.

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

Costi di regolarizzazione:

- OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI, SANZIONI AMMINISTRATIVE, NUOVA RICHIESTA: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a FG. PER/3 MAPP 65 SUB 703-704 E MAPP 1286 (E.U.)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEREGO VIA STATALE 89

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a PEREGO VIA STATALE 89, della superficie commerciale di **478,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

TRATTASI DI DEPOSITO (MAGAZZINO) CON UNA PORZIONE DI MQ. 150 AD USO COMMERCIALE (LA PARTE ADIACENTE L'INGRESSO) FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (EX AZIENDA TESSILE) EDIFICATO NEGLI ANNI 1952-1980. A PIANTA LIBERA CON TIPICA COPERTURA A BOTTE. MEDIANTE UNA PORTA POSTA SUL LATO EST ESSO COMUNICA CON L'ADIACENTE APPARTAMENTO AL MAPPALE 65 SUB 704 (CHE E' STATO INDIVIDUATO E DESCRITTO NEL SUCCESSIVO LOTTO 4). MEDIANTE UN CONTROSOFFITTO IN LASTRE DI CARTONGESSO SI E' CREATO UN ABBASSAMENTO PORTANDO L'ALTEZZA UTILE A ML 4.00.

LA COPERTURA DEL TETTO E' IN LASTRE DI FIBROCMENTO CON AGGIUNTA DI ETERNIT PER LA QUALE IL 29.01.2013 E' STATA PRESENTATA DENUNCIA DI NOTIFICA AL COMUNE DI PEREGO, MA AD OGGI NON ANCORA RIMOSSO O INCAPSULATO COME PER LEGGE.

L' unità residenziale in oggetto (sub. 704), situata in un comparto produttivo-industriale-artigianale esistente, era originariamente annessa al confinante capannone industriale (sub. 703) ed è tutt'ora

comunicante con esso mediante una porta blindata. Vista la particolare ubicazione, sarebbe consigliabile la vendita del presente appartamento insieme al magazzino commerciale di cui al sub 703. Il perito stimatore ha però distinto i due lotti separato poichè entrambi gli immobili sono occupati con regolare contratto di affitto con differneti affittuari.

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

- foglio 3 particella 65 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.718,49 Euro, indirizzo catastale: PEREGO, VIA STATALE 89 , piano: T, intestato a LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE - SEDE: SIRTORI (LC) C.F.: 02125160131  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA PROPRIETA' IMMOBILIARE (OPIFICIO), MAPPALE 65 SUB 704; AREA DI PERTINENZA AL MAPPALE 1286, ATRA PROPRIETA' IMMOBILIARE (OPIFICIO)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono LECCO DISTA CIRCA 15 KM, COMO DISTA CIRCA 20 KM). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL CURONE.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stadio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 200 ML	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 35 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4 KM	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 35 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 25 KM	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 165 KM	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 7 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 20 KM	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 40 KM	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI DEPOSITO (MAGAZZINO) CON UNA PORZIONE DI MQ. 150 AD USO COMMERCIALE (LA PARTE ADIACENTE L'INGRESSO) FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (EX AZIENDA TESSILE) EDIFICATO NEGLI ANNI 1952-1980. A PIANTA LIBERA CON TIPICA COPERTURA A BOTTE. MEDIANTE UNA PORTA POSTA SUL LATO EST ESSO COMUNICA CON L'ADIACENTE APPARTAMENTO AL MAPPALE 65 SUB 704 (CHE E' STATO INDIVIDUATO E DESCRITTO NEL SUCCESSIVO LOTTO 4). MEDIANTE UN CONTROSOFFITTO IN LASTRE DI CARTONGESSO SI E' CREATO UN ABBASSAMENTO PORTANDO L'ALTEZZA UTILE A ML 4.00.

LA COPERTURA DEL TETTO E' IN LASTRE DI FIBROCMENTO CON AGGIUNTA DI ETERNIT PER LA QUALE IL 29.01.2013 E' STATA PRESENTATA DENUNCIA DI NOTIFICA AL COMUNE DI PEREGO, MA AD OGGI NON ANCORA RIMOSSO O INCAPSULATO COME PER LEGGE.

L'AREA ESTERNA PERTINENZIALE IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE1286 E' IN COMUNE CON L'APPARTAMENTO ADIACENTE AL SUB 704 COME DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA.

L' unità residenziale in oggetto (sub. 703), situata in un comparto produttivo-industriale-artigianale esistente, era originariamente annessa al confinante Appartamento (sub. 704) ed è tutt'ora comunicante con esso mediante una porta blindata. Vista la particolare ubicazione, sarebbe

consigliabile la vendita del presente Deposito commerciale insieme all'appartamento di cui al sub 704. Il perito stimatore ha però distinto i due lotti separati poichè entrambi gli immobili sono occupati con regolare contratto di affitto con differneti affittuari.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in alluminio nella media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato nella media 

*manto di copertura*: realizzato in fibrocemento con coibentazione in ETERNIT. COME DESCRITTO IN PRECEDENZA VA RIMOSSO O ICAPSULATO LA COPERTURA IN LASTRE DI ETERNIT nella media 

*plafoni*: realizzati in CARTONGESSO al di sopra della media 

Delle Strutture:

*copertura*: A BOTTE costruita in CEMENTO ARMATO PRECOMPRESSO E FERRO nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO COMMERCIALE	450,00	x	100 %	=	450,00
AREA ESTERNA AL MAPPLE 1286	472,00	x	6 %	=	28,32
<b>Totale:</b>	<b>922,00</b>				<b>478,32</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 478,32 x 550,00 = **263.076,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REDAZIONE APE	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 262.476,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262.476,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di LA VALLETTA BRIANZA, agenzie: PEREGO E ROVAGNATE, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2015), ed inoltre: TABELLE OMI (2 SEMESTRE 2015)

### 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 commerciale	478,32	0,00	262.476,00	262.476,00
				<b>262.476,00 €</b>	<b>262.476,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15% -39.371,40
	<b>39.371,40 €</b>

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

**€ 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **203.104,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: € **0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **203.104,60**