



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:
dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
avv. ROBERTO BONACINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2019

TECNICO INCARICATO:

alessandra valsecchi

CF: VL SLSN65H65E507D
con studio in LECCO (LC) corso matteoti 38
telefono: 0341286216
email: alessandra.valsecchi@archiworld.it
PEC: alessandra.valsecchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a BRIVIO VIA PER AIRUNO 16, frazione CAMPELLO, della superficie commerciale di **1.144,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Immobile realizzato nel 1963, con struttura in cemento armato e copertura a volta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 10,50 sotto trave per carroponete. Identificazione catastale:

- foglio 904 particella 3924 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 500, indirizzo catastale: BRIVIO - VIA CAMPELLO, intestato a ENTE URBANO
Coerenze: particella 3929, particella 3923, confine comune di Brivio/Airuno,
Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera
- foglio 907 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2715, indirizzo catastale: AIRUNO - VIA COMUNALE, intestato a ENTE URBANO
Coerenze: particella 1759, particella 1758, confine comune Airuno/Brivio
Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera
- foglio 7 particella 28 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.905,07 Euro, indirizzo catastale: BRIVIO - VIA CAMPELLO, piano: T, intestato a

Coerenze: ente urbano 3924, particella 3923, confine comune Airuno

Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera. L'immobile è costruito al di sopra dell'ex alveo del Torrente Bevera.

- foglio 4 particella 1098 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: AIRUNO - VIA COMUNALE, piano: T, intestato a

Coerenze: ente urbano particella 1098, confine comune Airuno/Brivio

Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera. L'immobile è costruito al di sopra dell'ex alveo del Torrente Bevera.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.144,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 439.144,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 395.229,68
Data della valutazione:	22/03/2019

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**, stipulata il 23/10/2007 a firma di NOTAIO ACHILLE TASCA ai nn. 296544/18058 di repertorio, registrata il 06/11/2007 a MERATE ai nn. 3982/1T, iscritta il 07/11/2007 a LECCO ai nn. 20512/4372, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA, contro
derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 990000.

Importo capitale: 550000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 6632 di repertorio, iscritta il 19/03/2012 a MILANO ai nn. 3934/450, a favore di _____ contro
derivante da

DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 35000.

Importo capitale: 23797,75.

L'IPOTECA GIUDIZIALE RIGUARDA ANCHE ALTRI FABBRICATI NON OGGETTO DI PROCEDURA

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 8786 di repertorio, iscritta il 27/03/2012 a MILANO ai nn. 4316/502, a favore di UNICREDIT SPA , contro
derivante da

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 169540,40.

L'IPOTECA GIUDIZIALE RIGUARDA ANCHE ALTRI FABBRICATI NON OGGETTO DI PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/08/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE ai nn. 1088/13418 di repertorio, iscritta il 17/08/2018 ai nn. 11525/1755, a favore di AGENZIA DELLE

ENTRATE/RISCOSSIONE, contro derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 93770,22.

Importo capitale: 46885,11.

L'IPOTECA GIUDIZIALE RIGUARDA ANCHE ALTRI FABBRICATI NON OGGETTO DI PROCEDURA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2291 di repertorio, trascritta il 06/11/2018 a LECCO ai nn. 14692/10402, a favore di ARAGON NPL 208 SRL, contro derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE 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:

UNA PARTE DELL'IMMOBILE INSISTE SU AREA DELL'EX ALVEO DEL TORRENTE BEVERA CHE A SEGUITO DELLA BONIFICA DEL CAMPELLO E' STATO DEVIATO. LA PROPRIETA' HA PROVATO RIPETUTAMENTE PRIMA DELLA CESSAZIONE DELL'ATTIVITA' A CHIEDERNE LA SDEMANIALIZZAZIONE (MQ 344,52), MA LA PROCEDURA SI E' INTERROTTA PUR AVENDO OTTENUTO:

- DECRETO 34559 DEL 08.07.1999 DEL DIRETTORE GENERALE OPERE PUBBLICHE E PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE LOMBARDIA DI CONCESSIONE AI SOLI FINI IDRAULICI DELL'EX SEDIME DEL TORRENTE BEVERA;

- DECRETO DEL MAGISTRATO DEL PO N 14609 DEL 19.11.1988 NUOVA DELIMITAZIONE ALVEO TORRENTE BEVERA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel 1957 l'Agricola Villa acquista da [] "il fondo denominato "Bonifica Campello", formante un sol corpo, il tutto posto nei Comuni Censuari ed Amministrativi di Brivio ed Airuno." nella descrizione delle coerenze si rinviene: "a sud-est la strada detta della Bastiglia e con aspetto di sud la Strada Comunale Airuno-Brivio; a nord-ovest il torrente Bevera nel suo nuovo alveo".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 24/05/2006), con atto stipulato il 24/05/2006 a firma di NOTAIO ACHILLE TASCIA ai nn. 293358/16812 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a LECCO ai nn. 10991/6905

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/07/1957 fino al 05/09/1958), con atto stipulato il 13/07/1957 a firma di NOTAIO MODESTO BOSISIO ai nn.

1641/752 di repertorio, registrato il 18/07/1957 a MERATE ai nn. 56/23

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/09/1958 fino al 19/12/1984), con atto stipulato il 05/09/1958 a firma di NOTAIO MODESTO BOSISIO ai nn. 3888/1988 di repertorio, registrato il 05/09/1958 a MERATE ai nn. 128 /25, trascritto il 18/09/1958 a LECCO ai nn. 3193/2903

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/12/1994 fino al 24/06/2006), con atto stipulato il 19/12/1994 a firma di NOTAIO PASQUALE IANNELLO ai nn. 48685 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a MILANO ai nn. 1944, trascritto il 17/01/1985 a LECCO ai nn. 558/426

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili sono edificati in area che il PGT dei comuni di Brivio ed Airuno destinano a zona produttiva.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **243 BRIVIO**, intestata a
per lavori di NUOVA OFFICINA E FALEGNAMERIA, rilasciata il 11/02/1963

LICENZA EDILIZIA N. **XX AIRUNO**, intestata a
per lavori di AMPLIAMENTO MAGAZZINO CARTA, presentata il 15/01/1963 con il n. 91 di protocollo, rilasciata il 02/02/1963

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2222 BRIVIO**, intestata a
per lavori di FORMAZIONE RECINZIONE, presentata il 11/06/1985 con il n. 1654 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **686 AIRUNO**, intestata a
per lavori di FORMAZIONE RECINZIONE, presentata il 15/06/1985 con il n. 1514 di protocollo, rilasciata il 23/07/1986 con il n. 686 di protocollo.
ESCLUSO OPERE CHE INTERESSANO AREA DEMANIALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1301 (2295?) BRIVIO**, intestata a
per lavori di VARIANTE A COSTRUZIONE ESISTENTE, presentata il 08/05/1985 con il n. 1301 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **671 AIRUNO**, intestata a
per lavori di FORMAZIONE NUOVE APERTURE E SERVIZI IGIENICI E UFFICIO IN FABBRICATO ESISTENTE AD USO PRODUTTIVO, presentata il 23/06/1986, rilasciata il 19/07/1986 con il n. 671 di protocollo.
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL 14/06/1986 PROT 14142 C.E. NON SI AUTORIZZA L'ESECUZIONE DI ALCUN TIPO DI OPERE SULLA PARTE DI FABBRICATO OCCUPANTE AREA DEMANIALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2291/2294 BRIVIO**, intestata a DITTA MILANI UMBERTO, per lavori di FORMAZIONE DI ACCESSO CARRAIO SULLA STRADA PROVINCIALE N. 56 CON STRADA PRIVATA INTERNA, presentata il 30/06/1986 con il n. 2487 di protocollo, rilasciata il 24/09/1986 con il n. 2294 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2345 BRIVIO**, intestata a
per lavori di VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA 2295 REALIZZAZIONE SERVIZI INTERNI A CAPANNONE ESISTENTE, presentata il 20/01/1987 con il n. 227 di protocollo, rilasciata il 28/03/1987 con il n. 2345 di protocollo, agibilità del 29/04/1987 con il n. 2295/2345 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2344 BRIVIO**, intestata a
per lavori di FORMAZIONE DI RECINZIONE, presentata il 24/01/1987 con il n. 287 di protocollo, rilasciata il

25/03/1987 con il n. 2344 di protocollo.

LA RECINZIONE NON DOVRA' COMUNQUE INTERESSARE LA FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILE NE' L'EX ALVEO TORRENTE BEVERA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'IMMOBILE è REALIZZATO SU AREA CHE I PGT DEI DUE COMUNI DESTINANO A ZONA PRODUTTIVA.

UNA PARTE DELL'IMMOBILE INSISTE SU AREA DELL'EX ALVEO DEL TORRENTE BEVERA CHE A SEGUITO DELLA BONIFICA DEL CAMPELLO E' STATO DEVIATO. LA PROPRIETA' HA PROVATO RIPETUTAMENTE PRIMA DELLA CESSAZIONE DELL'ATTIVITA' A CHIEDERNE LA SDEMANIALIZZAZIONE (MQ 344,52), MA LA PROCEDURA SI E' INTERROTTA PUR AVENDO OTTENUTO:

- DECRETO 34559 DEL 08.07.1999 DEL DIRETTORE GENERALE OPERE PUBBLICHE E PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE LOMBARDIA DI CONCESSIONE AI SOLI FINI IDRAULICI DELL'EX SEDIME DEL TORRENTE BEVERA, STABILISCE INOLTRE CHE L'AUTORIZZAZIONE AI SOLI FINI IDRAULICI E' TENUTA IN VIGORE PER TUTTO IL TEMPO RELATIVO AL MANTENIMENTO DELLE OPERE;

- DECRETO DEL MAGISTRATO DEL PO N 14609 DEL 19.11.1988 NUOVA DELIMITAZIONE ALVEO TORRENTE BEVERA.

QUALSIASI OPERA REALIZZATA SULL'EX ALVEO DEL TORRENTE BEVERA NON PUO' ESSERE AUTORIZZATA DAL COMUNE, NON ESSENDO L'AREA DI PROPRIETA'. QUINDI PER REALIZZARE QUALSIASI OPERA SARA' NECESSARIO ACQUISIRE LA PROPRIETA' DELL'EX ALVEO DEL TORRENTE BEVERA O LA CONCESSIONE ALL'USO DI AREA DEMANIALE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ESISTE UNA TETTOIA DI CIRCA 150 MQ DI CUI NON è STATO RICHiesto ALCUN TITOLO EDILIZIO, POICHE' SEMBRA INSISTERE PER LA MAGGIOR PARTE SULL'AREA DELL'EX TORRENTE BEVERA E LE CONCESSIONE CHE HANNO AUTORIZZATO ALCUNE MODIFICHE ALL'IMMOBILE HANNO SEMPRE ESCLUSO TALE AREA , SI RITIENE CHE ANCHE TALE IMMOBILE NON POSSA ESSERE REGOLARIZZABILE E PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI DEMOLIZIONE E DI PRATICA EDILIZIA : €.10.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI RECINZIONE NELL'AREA DI FASCIA DI RISPETTO DEL NUOVO CORSO DEL TORRENTE BEVERA (RETICOLO MINORE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE RECINZIONE: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRIVIO VIA PER AIRUNO 16, FRAZIONE CAMPELLO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BRIVIO VIA PER AIRUNO 16, frazione CAMPELLO, della superficie commerciale di **1.144,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Immobile realizzato nel 1963, con struttura in cemento armato e copertura a volta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 10,50 sotto trave per carroponete. Identificazione catastale:

- foglio 904 particella 3924 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 500, indirizzo catastale: BRIVIO - VIA CAMPELLO, intestato a ENTE URBANO
Coerenze: particella 3929, particella 3923, confine comune di Brivio/Airuno,
Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera
- foglio 907 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2715, indirizzo catastale: AIRUNO - VIA COMUNALE, intestato a ENTE URBANO
Coerenze: particella 1759, particella 1758, confine comune Airuno/Brivio
Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera
- foglio 7 particella 28 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.905,07 Euro, indirizzo catastale: BRIVIO - VIA CAMPELLO, piano: T, intestato a

Coerenze: ente urbano 3924, particella 3923, confine comune Airuno

Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera. L'immobile è costruito al di sopra dell'ex alveo del Torrente Bevera.

- foglio 4 particella 1098 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: AIRUNO - VIA COMUNALE, piano: T, intestato a

Coerenze: ente urbano particella 1098, confine comune Airuno/Brivio

Il confine comunale tra Brivio e Airuno che attraversa la proprietà corrisponde al tracciato dell'ex alveo del torrente Bevera. L'immobile è costruito al di sopra dell'ex alveo del Torrente Bevera.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

buono 

luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile realizzato nel 1963, con struttura in cemento armato e copertura a volta, dispone di un carroponte che non è mai stato utilizzato e che era già presente quando l'immobile è stato acquistato dalla ditta Milani nel 1985.

Pavimento in cemento, serramenti in ferro, copertura a volta in laterocemento, all'interno sono presenti evidenti macchie di infiltrazioni dalla copertura. La proprietà ha segnalato che la finitura esterna della volta è in eternit.

Il vicino torrente Bevera ha lasciato segni del livello di acqua raggiunto durante le esondazioni, nel capannone è presente un pozzetto e una pompa per estrarre l'acqua di allagamento.

Gli uffici, i servizi igienici e lo spogliatoio, hanno pavimenti in cermamica, pareti a intonaco civile o rivestite con piastrelle in ceramiche, porte in legno. Gli uffici, che sono realizzati all'interno del volume industriale, non hanno una finitura particolarmente ricercata tale da dover essere stimati a parte rispetto al fabbricato industriale.

L'immobile è dotato di impianto di allarme.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
area scoperta	1.000,00	x	10 %	=	100,00
area scoperta	2.215,00	x	2 %	=	44,30
Totale:	4.215,00				1.144,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2018

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Ideale come capannone artigianale, laboratorio, in ottima posizione vicino principali strade area di 1651mq di cui capannone da 520mq con ufficio, e area esterna da 1093mq e posti auto con impianti a norma,

Indirizzo: Brivio

Superfici principali e secondarie: 629

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 475,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 427,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Recente capannone di 550 mq H.7 con soppalco di 190 mq + servizi e predisposizione carroponte Area esterna di proprietà

Indirizzo: Brivio

Superfici principali e secondarie: 645

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 604,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 351.000,00 pari a 544,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2018)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 700,00

BORSINO IMMOBILIARE (31/12/2018)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Si ricorda che l'immobile è realizzato su area dell'ex alveo del torrente Bevera. Poiché il Decreto 34559 del 08.07.1999 del Direttore Generale Opere Pubbliche e Protezione Civile della Regione Lombardia stabilisce che "l'autorizzazione ai soli fini idraulici è tenuta in vigore, per tutto il tempo realtivo al mantenimento delle opere in oggetto, sino all'eventuale rinuncia o revoca della stessa", si ritiene corretto utilizzare i valori di mercato di immobili simili, per individuare il più probabile valore di

mercato del bene.

Valore medio decurtato del 10% per eccessiva vetusta' immobile rispetto agli immobili in vendita nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.144,30 x 456,30 = **522.144,09**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
smaltimento eternit e rifacimento copertura	-70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 452.144,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 452.144,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di BRIVIO E AIRUNO, agenzie: PROVINCIA DI LECCO, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA DI LECCO

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	capannone industriale	1.144,30	0,00	452.144,09	452.144,09
				452.144,09 €	452.144,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 13.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 439.144,09
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:	€. 43.914,41
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:	€. 395.229,68

data 22/03/2019

il tecnico incaricato
alessandra valsecchi