



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. LUCA MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LA VALLETTA BRIANZA Via Cervino 10, frazione Rovagnate, della superficie commerciale di **133,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (piano primo senza ascensore), sita in Via Cervino n.10 nel Comune di La Valletta Brianza (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.20 unità abitative, n.6 unità commerciali, n.6 magazzini, n.7 ripostigli e n.28 box interrati situato nel centro del Comune di La Valletta Brianza - Rovagnate. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'unità immobiliare è attualmente destinata ad uso ufficio ed è composta da: ingresso-locale open space, due disimpegni, quattro uffici, due bagni e una terrazza.

L'ufficio può essere facilmente trasformato in residenza (destinazione d'uso originaria).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1010 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà, prospetto su area comune, vano scale comune, altra proprietà e prospetto su area comune
Superficie catastale Totale: 127 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B box triplo a LA VALLETTA BRIANZA Via Cervino 10, frazione Rovagnate, della superficie commerciale di **21,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Cervino n.10 nel Comune di La Valletta Brianza (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.20 unità abitative, n.6 unità commerciali, n.6 magazzini, n.7 ripostigli e n.28 box interrati situato nel centro del Comune di La Valletta Brianza - Rovagnate. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1010 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: spazio comune di manovra, altra proprietà, intercapedine e altra proprietà
Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.497,50
Data della valutazione:	22/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168984/44297 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7037/1012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC)..

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168986/44298 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7038/1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 654/406 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3503/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 320.000,00.

Importo capitale: Euro 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego intestati ad *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 655/407 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3504/498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 410.000,00.

Importo capitale: Euro 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/09/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1202 di repertorio, iscritta il 07/11/2018 a LECCO ai nn. 14802/2235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 682.706,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 165/2019 di repertorio, iscritta il 27/02/2019 a LECCO ai nn. 2743/363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 133.479,49 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 160.000,00.

La formalità è riferita solamente agli immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate.

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Castello Brianza intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 109 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a LECCO ai nn. 3470/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 662.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 944.952,13.

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Santa Maria Hoè intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 430 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a LECCO ai nn. 5402/4009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 990,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	34,01/1000 per l'ufficio e 6,39/1000 per il box

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/11/1990), con atto stipulato il 30/11/1990 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 73070 di repertorio, trascritto il 21/12/1990 a Lecco ai nn. 12335/9271.

Estratto dell'atto di provenienza

"Patti speciali: a) ... b) Con l'esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari in contratto sono trasferite alla parte compratrice le quote proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali quali: l'area su cui sorge il complesso condominiale e l'area circostante adibita a giardino, accessi, camminamenti, parcheggi, marciapiedi e porticato, lo scivolo di accesso al piano interrato ed il relativo spazio comune di manovra, i locali contatori, la scala antincendio, l'intercapedine e quant'altro indicato nel regolamento di codominio. c) ... d) ... e) danno atto le parti che tra gli enti comuni condominiali rientra pure, secondo le quote millesimali sopra specificate, la cabina di trasformazione elettrica, ... all'uopo costituita servitù inamovibile a favore dell'Enel, con relativa servitù di elettrodotto per più linee elettriche sotterranee ... f) la parte acquirente dichiara di essere edotta che sull'area comune condominiale insiste pure la cabina di decompressione gas metano con le relative tubazioni ..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 27/12/1985 fino al 30/11/1990), con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 40395/7195 di repertorio, registrato il 16/01/1986 a Lecco ai nn. 530 mod.2, trascritto il 24/01/1986 a Lecco ai nn. 1428/1109

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **656/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale-residenziale, rilasciata il 26/05/1988 con il n. 656/88 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **719**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n.656/88 (variante n.1), rilasciata il 12/09/1989 con il n. 719 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **743/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante interna a fabbricato autorizzato con C.E. n.656/88 e succ. variante n.719/89, rilasciata il 14/12/1989 con il n. 743/89 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **744/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento box edificio "La Pesa", rilasciata il 14/12/1989 con il n. 744/89 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **756/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di cabina ENEL interrata, rilasciata il 27/02/1990 con il n. 756/90 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **827/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne a fabbricato, rilasciata il 23/11/1990 con il n. 827/90 di protocollo

PERMESSO DI ABITABILITA' N. **656/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/12/1990, agibilità del 13/12/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona B -TUC - residenziale ad alta densità.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6b delle NTA

Il tessuto Urbano Consolidato ad Alta densita` comprende le parti di territorio comunale caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica e dove l'edificazione, prevalentemente a carattere residenziale, e` avvenuta in modo intensivo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

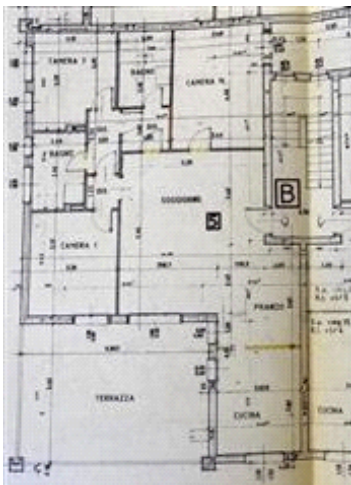
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione nuovo tavolato divisorio interno)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria modifiche interne: €1.000,00



Planimetria autorizzata

Difficoltà rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

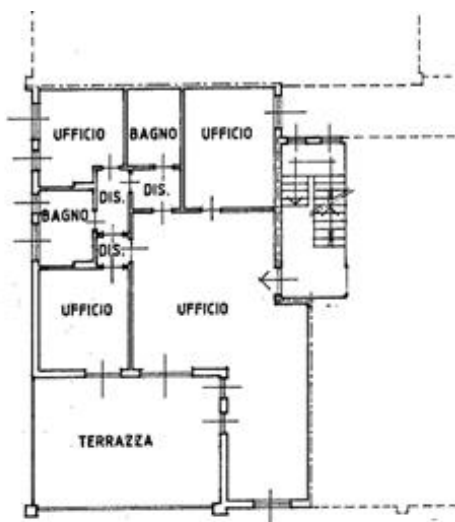
Sono state rilevate le seguenti difficoltà: Diversa distribuzione interna

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €600,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €50,00



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFICOLTÀ**

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA CERVINO 10, FRAZIONE ROVAGNATE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LA VALLETTA BRIANZA Via Cervino 10, frazione Rovagnate, della superficie commerciale di **133,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (piano primo senza ascensore), sita in Via Cervino n.10 nel Comune di La Valletta Brianza (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.20 unità abitative, n.6 unità commerciali, n.6 magazzini, n.7 ripostigli e n.28 box interrati situato nel centro del Comune di La Valletta Brianza - Rovagnate. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'unità immobiliare è attualmente destinata ad uso ufficio ed è composta da: ingresso-locale open

space, due disimpegni, quattro uffici, due bagni e una terrazza.

L'ufficio può essere facilmente trasformato in residenza (destinazione d'uso originaria).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1010 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà, prospetto su area comune, vano scale comune, altra proprietà e prospetto su area comune

Superficie catastale Totale: 127 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



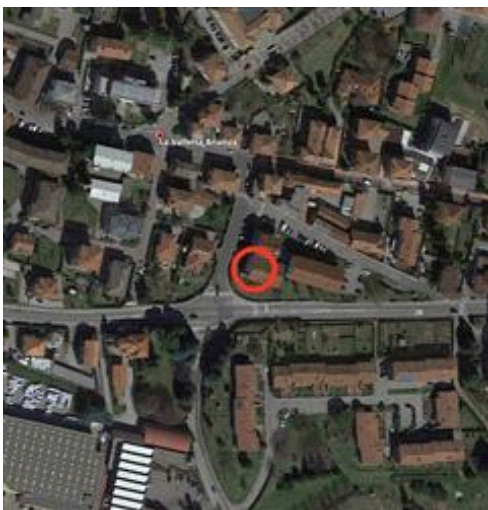
Prospetto



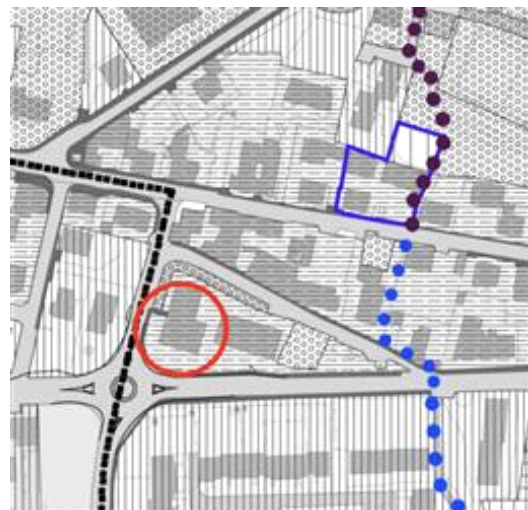
Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

farmacie	buono	
campo da calcio	buono	
centro sportivo	buono	
negozi al dettaglio	buono	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt	buono	
superstrada distante 9 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato "B" del Condominio di Via Cervino n.10 ad uso ufficio ed è composta da: ingresso-locale open space, due disimpegni, quattro uffici, due bagni e una terrazza con annesso box auto triplo in lunghezza posto al piano interrato. Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

L'altezza interna è di 2,70 mt.

L'ufficio può essere facilmente trasformato in residenza (destinazione d'uso originaria).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi esterni</i> : "persiane a pacchetto" realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	

termico: autonomo i diffusori sono in radiatori
conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	123,00	x	100 %	=	123,00
Terrazza	34,00	x	30 %	=	10,20
Totale:	157,00				133,20



Ingresso - open space



Terrazza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **186.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 186.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 186.000,00

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA CERVINO 10, FRAZIONE ROVAGNATE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box triplo a LA VALLETTA BRIANZA Via Cervino 10, frazione Rovagnate, della superficie commerciale di **21,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Cervino n.10 nel Comune di La Valletta Brianza (LC) fa parte del complesso condominiale composto da n.20 unità abitative, n.6 unità commerciali, n.6 magazzini, n.7 ripostigli e n.28 box interrati situato nel centro del Comune di La Valletta Brianza - Rovagnate. La zona ha servizi raggiungibili facilmente a piedi a breve distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1010 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

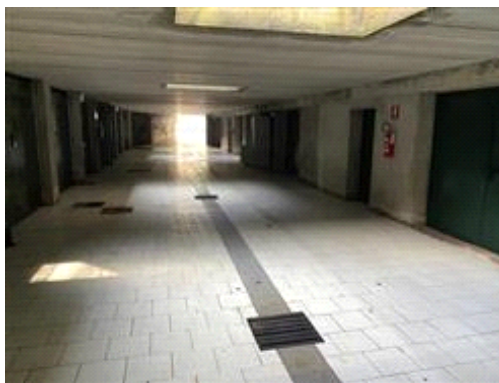
Coerenze: Da nord in senso orario: spazio comune di manovra, altra proprietà, intercapedine e altra proprietà

Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



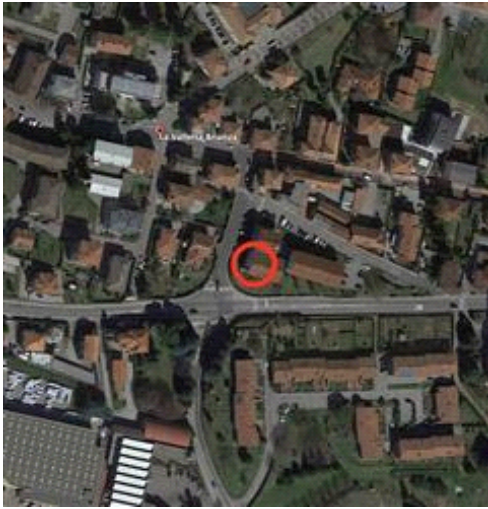
Ingresso da Via Cervino



Corsello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

farmacie

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 9 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, ad uso box auto, è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello elettrico condominiale. Il box auto tripla in lunghezza ha altezza netta di 2,50 mt.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in metallo

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

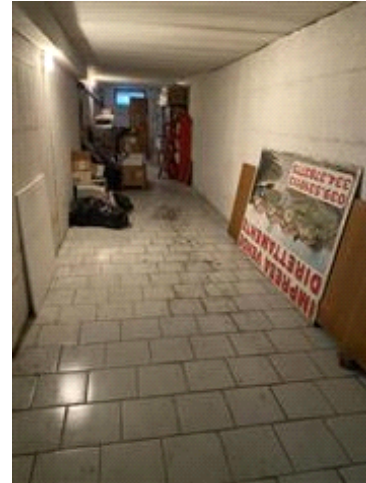
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto triplo in lunghezza	42,70	x	50 %	=	21,35
Totale:	42,70				21,35



Ingresso box



Interno box auto triplo in lunghezza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2021

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	ufficio	133,20	0,00	186.000,00	186.000,00
B	box doppio	21,35	0,00	30.000,00	30.000,00
				216.000,00 €	216.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 31.852,50**

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: **€ 180.497,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 11, frazione Perego, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da: ingresso/studio, un locale studio, disimpegno e bagno. Due grandi vetrine prospettano sull'area comune e sulla via Santa Caterina.

Le condizioni di manutenzione dello studio/ufficio sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli impianti esistenti devono essere completati e messi a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,95 mt (controsoffitto 2,70 mt).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 588 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CATERINA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P. (n. 23/2015)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà per due lati, altra proprietà, scala comune, portico comune, area comune esterna

Superficie catastale Totale: 82 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.450,00
Data della valutazione:	22/10/2021

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168984/44297 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7037/1012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC)..

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168986/44298 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7038/1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 654/406 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3503/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 320.000,00.

Importo capitale: Euro 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego intestati ad *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 655/407 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3504/498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 410.000,00.

Importo capitale: Euro 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/09/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1202 di repertorio, iscritta il 07/11/2018 a LECCO ai nn. 14802/2235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 682.706,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 165/2019 di repertorio, iscritta il 27/02/2019 a LECCO ai nn. 2743/363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 133.479.49 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 160.000,00.

La formalità è riferita solamente agli immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Castello Brianza intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 109 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a LECCO ai nn. 3470/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 662.500,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 944.952,13.

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Santa Maria Hoè intestati a *** DATO OSCURATO *** non oggetto di procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 430 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a LECCO ai nn. 5402/4009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/01/1981), con atto stipulato il 06/01/1981 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 16108 di repertorio, trascritto il 28/01/1981 a Lecco ai nn. 931/700.

La soppressione delle unità immobiliari individuate al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub. 8 e sub. 9, hanno generato l'unità immobiliare oggetto di procedura individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.703.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 19/06/1987), con atto stipulato il 19/06/1987 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 49624/8987 di repertorio, trascritto il 14/07/1987 a Lecco ai nn. 6448/4513.

La soppressione dell'unità immobiliare individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.6, ha generato l'unità immobiliare oggetto di procedura individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.703.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 06/01/1981).

La soppressione delle unità immobiliari individuate al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub. 8 e 9, hanno generato l'unità immobiliare oggetto di procedura individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.703.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 19/06/1987).

La soppressione dell'unità immobiliare individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.6, ha generato l'unità immobiliare oggetto di procedura individuata al NCEU alla sezione urbana PER foglio 4 particella 588 sub.703.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **140**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 29/08/1968 con il n. 140 di protocollo, agibilità del 19/01/1970 con il n. 140 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **334**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione negozio/deposito in studio professionale, rilasciata il 10/01/1981 con il n. 334 di protocollo

Autorizzazione per l'esecuzione di opere di modifiche interne N. **161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni dell'ufficio, presentata il 25/11/1986, rilasciata il 07/01/1987 con il n. 161 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **2948**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate e nuova pavimentazione piazzale antistante l'edificio, presentata il 25/05/2005 con il n. 2948 di protocollo

EDILIZIA LIBERA N. **1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche tavolati interni al piano terra e primo, presentata il 09/02/2015 con il n. prot. 1986 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona C1 - TUC - resiudenziale a saturazione intensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6c delle NTA

Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente e` la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densita` edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densita`. L'edificazione prevalente e` costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

Destinazioni d'uso: - Prevalente: residenziale - Compatibile: negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, servizi sociali, sedi di associazione, artigianato di servizio con tipologia omogenea al tessuto

edilizio residenziale e purché non creino fumi, odori e rumori molesti.

Destinazioni d'uso non consentite: Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona quali le discoteche, i locali di pubblico spettacolo e gli esercizi pubblici che usino impianti di diffusione sonora con emissioni superiori a quelle ammesse. Sono vietate tutte le attività artigianali e industriali e gli impianti e le antenne di radiotelefonia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

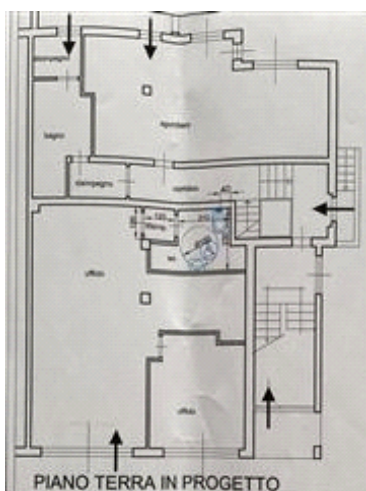
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuova porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante ad uso magazzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne

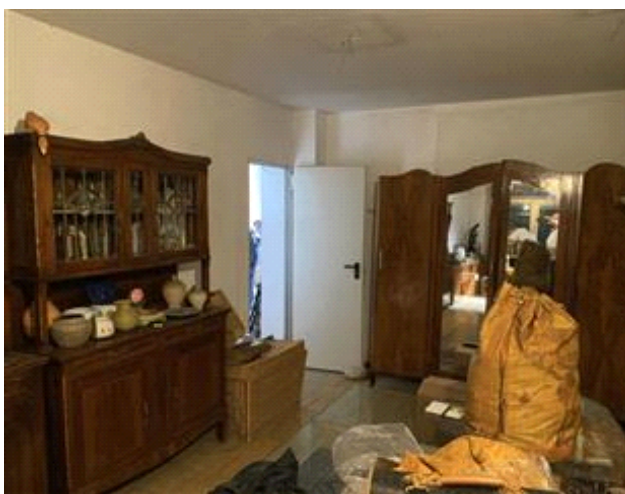
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €1.500,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria modifiche interne: €1.000,00
- Opere murarie per chiusura porta di comunicazione con il magazzino confinante (importo a corpo): €500,00



Planimetria autorizzata

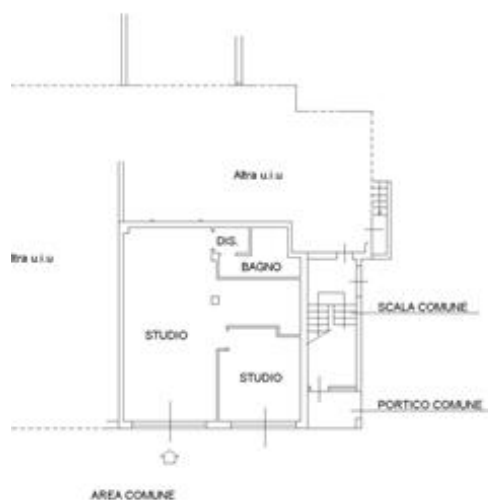


Porta di comunicazione con magazzino confinante

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è rappresentato correttamente nella scheda catastale (la porta di comunicazione non è rappresentata perché è una difformità che verrà eliminata tramite opportune opere murarie - vedi conformità edilizia).



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA SANTA CATERINA 11, FRAZIONE PEREGO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 11, frazione Peregò, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da: ingresso/studio, un locale studio, disimpegno e bagno. Due grandi vetrine prospettano sull'area comune e sulla via Santa Caterina.

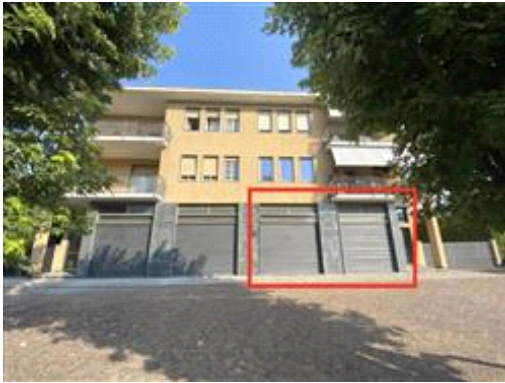
Le condizioni di manutenzione dello studio/ufficio sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli impianti esistenti devono essere completati e messi a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,95 mt (controsoffitto 2,70 mt). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 588 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CATERINA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Peregò G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Peregò M348P. (n. 23/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà per due lati, altra proprietà, scala comune, portico comune, area comune esterna
Superficie catastale Totale: 82 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2015.



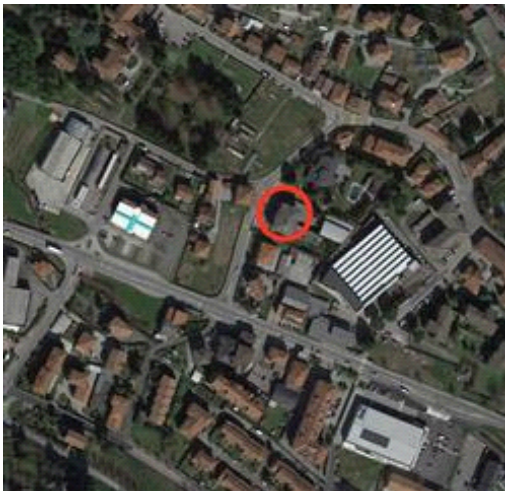
Prospetto



Prospetto e area esterna comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- farmacie
- centro sportivo
- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 150 m



superstrada distante 9 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

buono 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da: ingresso/studio, studio, disimpegno e bagno. Due grandi vetrine prospettano sull'area comune e sulla via Santa Caterina.

Le condizioni di manutenzione dello studio/ufficio sono sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' presente una controsoffittatura all'interno dei locali che riduce l'altezza a 2,70 mt, mentre i due grandi serramenti in alluminio anodizzato (vetrine) sono vetusti.

Gli impianti esistenti devono essere completati e messi a norma.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente e/o fissi realizzati in alluminio

scarso 

infissi interni: avvolgibili (cler) realizzati in metallo

al di sotto della media 

infissi interni: Assenti



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scarso 

plafoni: realizzati in cartongesso

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare. Incompleto (mancano placche elettriche, interruttori, ecc.)

scarso 

termico: autonomo

molto scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



Interno ufficio



Vetrine ufficio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2021

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	ufficio	80,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.550,00**

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: **€ 82.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 9B, frazione Perego, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da un unico ambiente ad uso magazzino e un piccolo locale ad uso bagno. E' presente un ingresso sia sul fronte strada tramite le due grandi vetrine che dal cortile interno tramite basculante a movimentazione elettrica.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Alla proprietà compete la quota di 1/3 della porzione di area a parte del mappale 588 di C.T. gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 588 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria C/2, classe 3, consistenza 89 mq, rendita 202,24 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CATERINA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P. (n. 23/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: area comune, vano scale, altra proprietà, area comune, altra proprietà e area comune esterna
Superficie catastale Totale: 98 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.335,00
Data della valutazione:	22/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 109 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a LECCO ai nn. 3470/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 662.500,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 944.952,13.

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Santa Maria Hoè intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168984/44297 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7037/1012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC)..

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168986/44298 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7038/1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 654/406 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3503/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 320.000,00.

Importo capitale: Euro 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego intestati ad *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 655/407 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3504/498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 410.000,00.

Importo capitale: Euro 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/09/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1202 di repertorio, iscritta il 07/11/2018 a LECCO ai nn. 14802/2235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 682.706,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 165/2019 di repertorio, iscritta il 27/02/2019 a LECCO ai nn. 2743/363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 133.479,49 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 160.000,00.

La formalità è riferita solamente agli immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Castello Brianza intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 430 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a LECCO ai nn. 5402/4009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 36/48, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 03/07/2002), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 134948/29106 di repertorio, trascritto il 30/07/2002

a Lecco ai nn. 12016/8695.

Estratto scrittura privata

Patto speciale

Alla porzione immobiliare in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, tali da considerarsi ai sensi di legge o per destinazione, del fabbricato di cui fa parte, ivi espressamente compresa la porzione di area a parte del citato mapp. 588 di catasto terreni ubicata sul lato di nord-ovest del fabbricato medesimo in fregio alla via Santa Caterina ed adibita a cortile esterno, come in loco ben individuata. Segue e compete altresì all'unità stessa la quota di comproprietà in ragione di 1/3 della porzione di area a parte del citato mapp. 588 di catasto terreni ubicata sui lati di nord-est e sud-est della porzione costituita dalle unità immobiliari ai mappali 588/2, 588/7, 588/701 e 588/702 del fabbricato in parola, adibita a cortile interno, come in loco ben individuata, attraverso la quale accede e scarica (proseguendo poi sul precitato cortile esterno fino a raggiungere la Via Santa Caterina) anche il limitrofo immobile di cui alla porzione di terreno al mapp. 1394 (già mapp.147/b) con quanto ivi entrostante, con diritto di quest'ultimo immobile al mantenimento sui cortili succitati dei servizi urbanistici esistenti nonchè alla posa ed al mantenimento sui medesimi di futuri servizi urbanistici del caso necessari.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 03/07/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/07/2000 fino al 03/07/2002), con atto stipulato il 24/07/2000 a firma di Ufficio del registro di Merate ai nn. 74/120 di repertorio, trascritto il 28/02/2002 a Lecco ai nn. 1195/868.

Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di divisione (dal 28/09/2000 fino al 03/07/2002), con atto stipulato il 28/09/2000 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 32869 di repertorio, trascritto il 26/10/2000 a Lecco ai nn. 12803/8481

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 29/08/1968 con il n. 140 di protocollo, agibilità del 19/01/1970 con il n. 140 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2948, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate e nuova pavimentazione piazzale antistante l'edificio, presentata il 25/05/2005 con il n. 2948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 588 di C.T.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, rifacimento impianti, pavimenti, rivestimenti e servizio igienico al piano secondo e formazione tavolati interni al piano terra, presentata il 11/03/2002 con il n. prot. 1156 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona C1 - TUC - resiudenziale a saturazione intensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6c delle NTA

Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione intensiva, comprende le parti di territorio comunale dove la destinazione prevalente è la residenza; sono caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica ma con una densità edilizia inferiore a quella del tessuto urbano Consolidato ad alta densità. L'edificazione prevalente è costituita da fabbricati di due piani fuori terra.

Destinazioni d'uso: - Prevalente: residenziale - Compatibile: negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, servizi sociali, sedi di associazione, artigianato di servizio con tipologia omogenea al tessuto edilizio residenziale e purché non creino fumi, odori e rumori molesti.

Destinazioni d'uso non consentite: Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona quali le discoteche, i locali di pubblico spettacolo e gli esercizi pubblici che usino impianti di diffusione sonora con emissioni superiori a quelle ammesse. Sono vietate tutte le attività artigianali e industriali e gli impianti e le antenne di radiotelefonica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

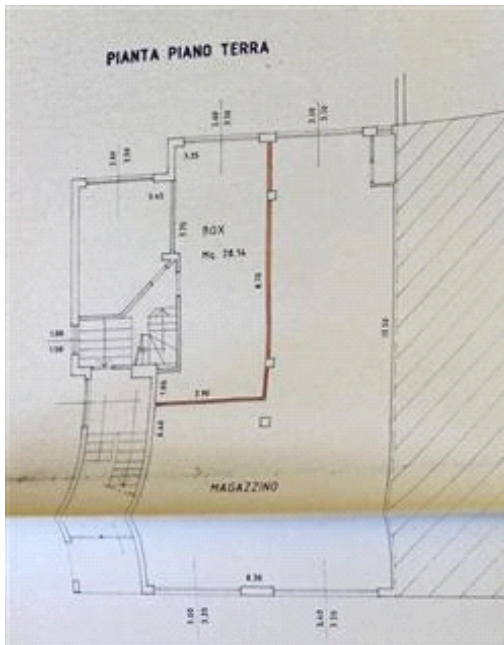
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di nuova porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante ad uso ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione di opere murarie

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere murarie per chiusura porta di comunicazione con il magazzino confinante per ripristino stato dei luoghi (importo a corpo): €500,00



Planimetria autorizzata



Porta di comunicazione con altra U.I.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è rappresentato correttamente nella scheda catastale (la porta di comunicazione non è rappresentata perchè è una difformità che verrà eliminata tramite opportune opere murarie - vedi conformità edilizia).



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA SANTA CATERINA 9B, FRAZIONE PEREGO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 9B, frazione Peregò, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da un unico ambiente ad uso magazzino e un piccolo locale ad uso bagno. E' presente un ingresso sia sul fronte strada tramite le due grandi vetrine che dal cortile interno tramite basculante a movimentazione elettrica.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Alla proprietà compete la quota di 1/3 della porzione di area a parte del mappale 588 di C.T. gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

centro sportivo	buono	
campo da calcio	buono	
negozi al dettaglio	buono	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m	buono	
superstrada distante 9 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Santa Caterina ed è composta da un unico ambiente ad uso magazzino e un piccolo locale ad uso bagno. E' presente un ingresso sia sul fronte strada tramite le due grandi vetrine che dal cortile interno tramite basculante a movimentazione elettrica.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Alla proprietà compete la quota di 1/3 della porzione di area a parte del mappale 588 di C.T. gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente e/o fissa realizzati in alluminio	mediocre	
<i>infissi esterni</i> : avvolgibile (cler) realizzati in metallo	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	scarso	
Degli Impianti: <i>elettrico</i> : con cavi a vista conformità: da verificare	mediocre	

CONSISTENZA:

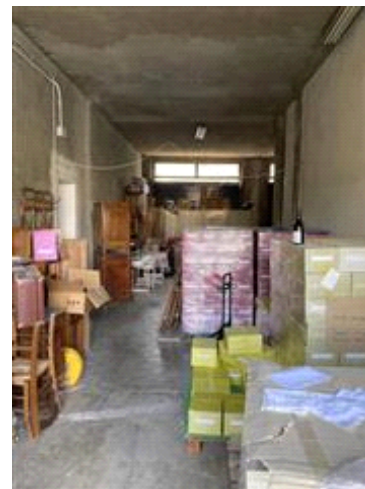
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Magazzino	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00



Interno magazzino



Interno magazzino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2021

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	96,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				105.600,00 €	105.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.765,00**

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: **€ 89.335,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 9A, frazione Perego, della superficie commerciale di **442,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed è composta da uno spazio ad uso deposito con altezza interna di 5,40 mt, da un locale adibito a cella frigorifera e un locale deposito con altezza interna di 3,35 mt, un locale ufficio, un bagno e una scala di collegamento con la cantina posta al piano interrato.

Sul fronte nord-est è presente un'area esterna di proprietà.

L'accesso si ha dalla Via Santa Caterina e dal mappale 588 del C.T. quest'ultimo gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1394 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria C/2, classe 4, consistenza 393 mq, rendita 1.055,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CATERINA n. 8 (attualmente 9A), piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P. (n. 23/2015)

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 1395, mappale 295, mappale 147 e mappale 588
Superficie catastale Totale: 420 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	442,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 370.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.911,40
Data della valutazione:	22/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168984/44297 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7037/1012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC)..

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 168986/44298 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a LECCO ai nn. 7038/1013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: Euro 245.000,00.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana PER foglio 4 Particella 1394 sub. 501, riportato in NCT a foglio 1 particella 1394 siti nel Comune di Perego (LC).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 654/406 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3503/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 320.000,00.

Importo capitale: Euro 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego intestati ad *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2016 a firma di Notaio SALA ANDREA ai nn. 655/407 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a LECCO ai nn. 3504/498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 410.000,00.

Importo capitale: Euro 205.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente alla piena proprietà degli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana ROV foglio 6 Particella 1010 sub. 51 e sub. 16.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/09/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1202 di repertorio, iscritta il 07/11/2018 a LECCO ai nn. 14802/2235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo capitale: Euro 682.706,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 165/2019 di repertorio, iscritta il 27/02/2019 a LECCO ai nn. 2743/363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo capitale: Euro 133.479.49 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 160.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate..

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Castello Brianza intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 109 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a LECCO ai nn. 3470/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: Euro 662.500,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 944.952,13.

Immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza Sezione Perego e La Valletta Brianza Sezione Rovagnate intestati a *** DATO OSCURATO *** (oggetto di procedura) e immobili siti nel Comune di Santa Maria Hoè intestati a *** DATO OSCURATO *** (non oggetto di procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 430 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a LECCO ai nn. 5402/4009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 03/07/2002)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 36/48, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 03/07/2002), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 134948/29106 di repertorio, trascritto il 30/07/2002 a Lecco ai nn. 12016/8695.

Estratto scrittura privata

Patto speciale

Punto I. ... di area a parte del citato mapp. 588 di catasto terreni ubicata sui lati di nord-est e sud-est della porzione costituita dalle unità immobiliari ai mappali 588/2, 588/7, 588/701 e 588/702 del fabbricato in parola, adibita a cortile interno, come in loco ben individuata, attraverso la quale accede e scarica (proseguendo poi sul precitato cortile esterno fino a raggiungere la Via Santa Caterina) anche il limitrofo immobile di cui alla porzione di terreno al mapp. 1394 (già mapp.147/b) con quanto ivi entrostante, con diritto di quest'ultimo immobile al mantenimento sui cortili succitati dei servizi urbanistici esistenti nonchè alla posa ed al mantenimento sui medesimi di futuri servizi urbanistici del caso necessari.

Accesso e scarico: si hanno, come in fatto e diritto alla data odierna, dalla via Santa Caterina per poi proseguire attraverso il mappale 588 citato nei confini, come già richiamato nel Patto Speciale di cui al precedente punto I. cui viene fatto riferimento, e così anche per i servizi urbanistici esistenti e/o futuri ivi precisati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/07/2000 fino al 03/07/2002), con atto stipulato il 24/07/2000 a firma di Ufficio del registro di Merate ai nn. 74/120 di repertorio, trascritto il 28/02/2002 a Lecco ai nn. 1195/868.

Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di divisione (dal 28/09/2000 fino al 03/07/2002), con atto stipulato il 28/09/2000 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 32869 di repertorio, trascritto il 26/10/2000 a Lecco ai nn. 12803/8481

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 233, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso deposito commerciale, rilasciata il 28/02/1976 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 03/05/1977 con il n. 233 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1077, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione manto di copertura, presentata il 05/06/2006 con il n. 3329 di protocollo, rilasciata il 25/10/2006 con il n. 6016 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2948, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate e nuova pavimentazione piazzale antistante l'edificio, presentata il 25/05/2005 con il n. 2948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Area comune individuata al mappale 588 di C.T.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona D1 _ TUC - comparti produttivi - industriale - artigiane esistenti.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6g delle NTA

Il Tessuto Urbano Consolidato Produttivo, industriale ed artigianale esistente, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono strutture produttive, in luoghi dove sarà possibile completare e/o trasformare gli insediamenti esistenti.

Destinazioni d'uso Laboratori industriali ed artigianali non nocivi, non molesti, depositi. Residenza annessa nella misura massima di mc. 450 per unità produttiva, con possibilità di realizzare massimo n. 2 piani fuori terra. La destinazione d'uso residenziale, nei limiti consentiti potrà essere realizzata solo se complementare ad attività produttive già insediate o da insediare contemporaneamente alla

residenza. Sono inoltre consentite le attività di commercializzazione dei beni direttamente prodotti e di quelli ad essi complementari per una superficie commerciale lorda non superiore a 250 mq.

Prescrizioni particolari

Nei lotti saturi, sono ammessi interventi ad integrazione delle esigenze tecnologiche, igieniche e funzionali, per una Slp massima di mq. 250,00. Ulteriori necessità possono essere soddisfatte acquisendo diritti edificatori dalle aree allo scopo individuate, fino ad una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di 250,00 mq. Il valore di tali diritti è stabilito annualmente dall'amministrazione comunale con apposito regolamento. Gli ampliamenti sono soggetti alle mitigazioni e alle compensazioni descritte nell' ABACO TIPOLOGICO DEGLI INTERVENTI COMPENSATIVI E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

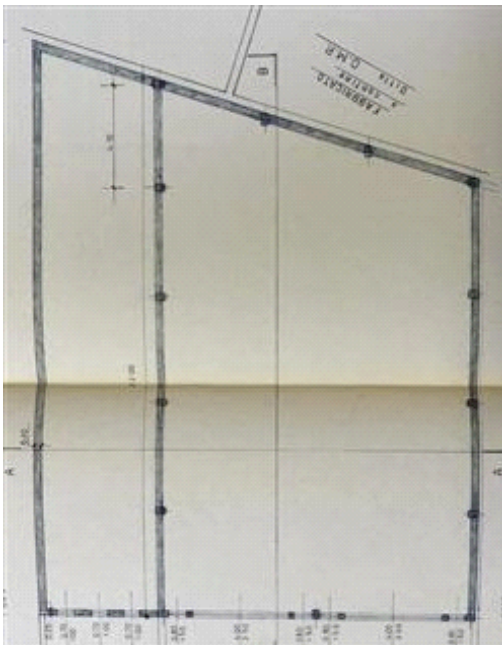
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione dei tavolati interni, diversa dimensione e numero delle aperture esterne (finestre) e realizzazione di locale ad uso cantina posto al piano interrato collegato tramite scala interna al magazzino.

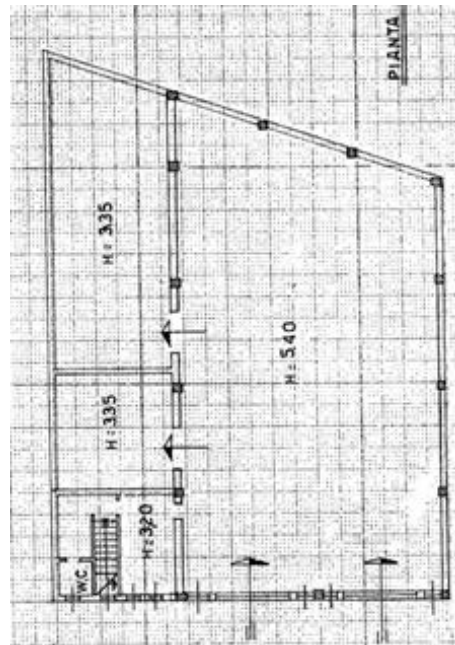
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia ed ambientale in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia e ambientale in sanatoria: €3.000,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria edilizia e ambientale: €1.516,00



Planimetria autorizzata

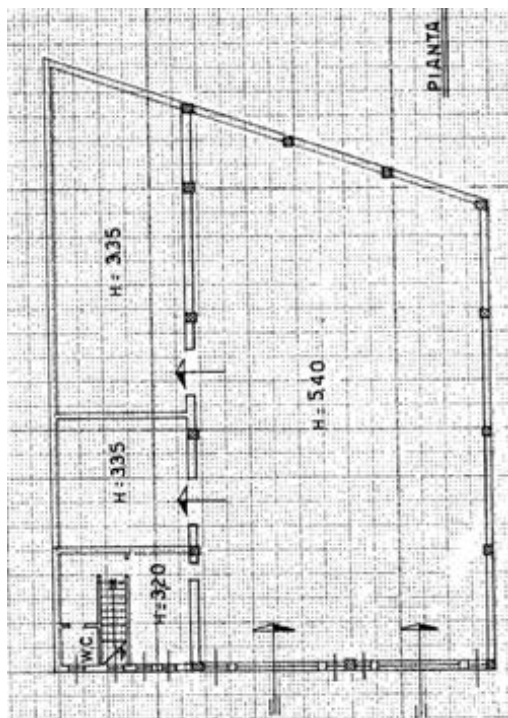


Rappresentazione stato di fatto

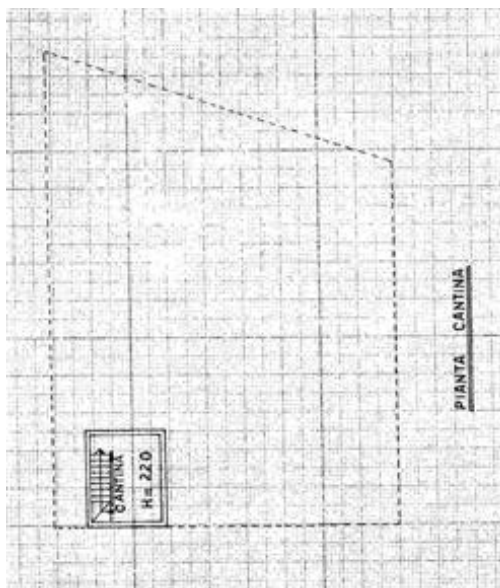
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è rappresentato correttamente nella scheda catastale.



Scheda catastale - Piano terra



Scheda catastale - Piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA SANTA CATERINA 9A, FRAZIONE PEREGO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a LA VALLETTA BRIANZA Via Santa Caterina 9A, frazione Peregò, della superficie commerciale di **442,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed è composta da uno spazio ad uso deposito con altezza interna di 5,40 mt, da un locale adibito a cella frigorifera e un locale deposito con altezza interna di 3,35 mt, un locale ufficio, un bagno e una scala di collegamento con la cantina posta al piano interrato.

Sul fronte nord-est è presente un'area esterna di proprietà.

L'accesso si ha dalla Via Santa Caterina e dal mappale 588 del C.T. quest'ultimo gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1394 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana PER, categoria C/2, classe 4, consistenza 393 mq, rendita 1.055,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CATERINA n.

8 (attualmente 9A), piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 26/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348P. (n. 23/2015)

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 1395, mappale 295, mappale 147 e mappale 588
Superficie catastale Totale: 420 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



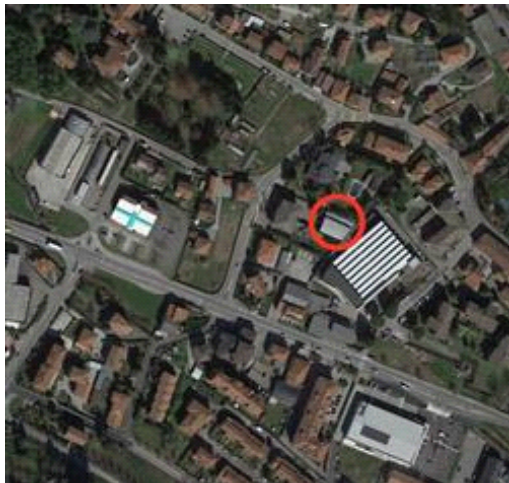
Prospetto



Prospetto e area esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- farmacie
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- supermercato
- municipio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 9 Km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed è composta da uno spazio ad uso deposito con altezza interna di 5,40 mt, da un locale adibito a cella frigorifera e un locale deposito con altezza interna di 3,35 mt, un locale ufficio, un bagno e una scala di collegamento con la cantina posta al piano interrato.

All'interno dell'immobile, edificato ad una quota di 1,10 mt al di sotto del piano di campagna, si manifestano locali infiltrazioni di acqua dal pavimento in occasione di forti piogge causati da un insufficiente impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

Sul fronte nord-est è presente un'area esterna di proprietà.

L'accesso si ha dalla Via Santa Caterina e dal mappale 588 del C.T. quest'ultimo gravato da servitù di passo e posa in opera di servizi urbanistici (vedi atto Notaio Panzeri n.134.948/29.106 del 03.07.2002).

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : apertura a libro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in porfido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. In occasione di eventi atmosferici si manifestano locali infiltrazioni di acqua dal pavimento.	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle. zona ufficio e bagno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

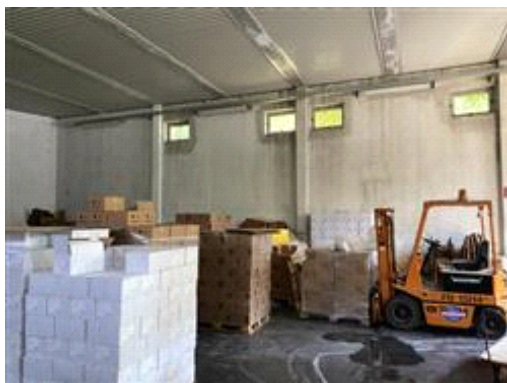
<i>elettrico</i> : con cavi a vista conformità: da verificare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio/deposito	390,00	x	100 %	=	390,00
Cantina	22,00	x	30 %	=	6,60
Area esterna	460,00	x	10 %	=	46,00
Totale:	872,00				442,60



Interno deposito



Interno deposito

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **375.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 375.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 375.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: La Valletta Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2021

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	442,60	0,00	375.000,00	375.000,00
				375.000,00 €	375.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 370.484,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 55.572,60**

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: **€ 314.911,40**

data 22/10/2021

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI