



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Ilaria Guglielmana con studio a Lecco (LC) in Via Cavour n° 41 - Tel. 0341/364360

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Monti

CF: MNTDRA74B08E507A

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12

telefono: 0341450572

fax: 0341450572

email: geom.monti@libero.it

PEC: dario.monti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCO Via della Pergola 9, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **145,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima posto a piano primo fa parte di un fabbricato di forma rettangolare composto da due unità e disposto su due piani fuori terra. Nella porzione a nord del piano primo si trova l'unità abitativa mentre al piano terra e nella restante parte del piano primo si colloca l'unità artigianale. Il piano terra si estende su una superficie più ridotta rispetto al piano primo, di fatto l'ingombro dell'edificio a nord corrisponde da cielo a terra per entrambi i piani mentre a sud il piano terra è più arretrato rispetto al piano primo che termina invece con l'ingombro del fabbricato stesso. L'unità artigianale a piano terra è a destinazione laboratorio mentre il piano primo è destinato a magazzino. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna e l'unico accesso al fabbricato è garantito dal portone d'ingresso del capannone posto in fregio alla strada privata a nord dell'edificio. L'edificio a est e a ovest è posto in aderenza con altri fabbricati per entrambi i piani mentre a sud solo per il piano terra. L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile solo dal corpo di scala interno e dopo aver attraversato una porzione del magazzino. All'interno del corpo di fabbrica si trova anche una cabina Enel ora non più in uso. L'unica area di pertinenza annessa al corpo di fabbrica è la porzione di strada antistante l'accesso a nord. La strada di tipo privato è collegata con la Via della Pergola e l'accesso è regolamentato da un cancello automatizzato sempre aperto durante il giorno e chiuso alla sera. Viste le caratteristiche costruttive dell'edificio si presume che sia stato costruito nei primi anni del 1900 mentre i lavori di ristrutturazione dell'unità residenziale sono avvenuti intorno al 1970. L'edificio dista a circa 1,0 km dal centro della città dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30mt (sotto trave P1°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 325 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola n. 9 , piano: 1
Coerenze: da nord (in senso orario): affaccio su mapp. 325 e 1426 (strada privata), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (porzione di capannone a piano primo di proprietà), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1970.

B **laboratorio artigianale** a LECCO Via della Pergola 9, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **494,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima posto a piano terra e primo fa parte di un fabbricato di forma rettangolare composto da due unità e disposto su due piani fuori terra. Nella porzione a nord del piano primo si trova l'unità abitativa mentre al piano terra e nella restante parte del piano primo si colloca l'unità artigianale. Il piano terra si estende su una superficie più ridotta rispetto al piano primo, di fatto l'ingombro dell'edificio a nord corrisponde da cielo a terra per entrambi i piani mentre a sud il piano terra è più arretrato rispetto al piano primo che termina invece con l'ingombro del fabbricato stesso. L'unità artigianale a piano terra è a destinazione laboratorio mentre il piano primo è destinato a magazzino. All'interno del corpo di fabbrica si trova anche una cabina Enel ora non più in uso. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna e l'unico accesso al fabbricato è garantito dal portone d'ingresso del capannone posto in fregio alla strada privata a nord dell'edificio. L'edificio a est e a ovest è posto in aderenza con altri fabbricati per entrambi i piani mentre a sud solo per il



piano terra. L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile solo dal corpo di scala interno e dopo aver attraversato una porzione del magazzino. L'unica area di pertinenza annessa al corpo di fabbrica è la porzione di strada antistante l'accesso a nord. La strada di tipo privato è collegata con la Via della Pergola e l'accesso è regolamentato da un cancello automatizzato sempre aperto durante il giorno e chiuso alla sera. Viste le caratteristiche costruttive dell'edificio si presume che sia stato costruito nei primi anni del 1900 mentre i lavori di ristrutturazione dell'unità residenziale sono avvenuti intorno al 1970. L'edificio dista circa a 1,0 km dal centro della città dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 4,20mt (sotto trave PT) - 3,30mt (sotto trave P1°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 325 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/3, classe 5, consistenza 452 mq, rendita 2.988,01 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola n. 9 , piano: T e 1

Coerenze: da nord (in senso orario) a piano terra: mapp. 1426 (strada privata), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza). da nord (in senso orario) a piano primo: mapp. 325 (appartamento a piano primo di proprietà), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), affaccio su mapp. 325 e 1594 (altra proprietà), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	639,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 257.492,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 231.743,25
Data della valutazione:	10/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. nel sopralluogo eseguito in data 15/02/2022 il debitore ha dichiarato verbalmente che nell'immobile oltre a lui risiede anche la moglie. Si fa presente che in data 10/10/2021 il debitore ha sottoscritto un contratto di comodato per l'utilizzo gratuito (non registrato presso l'Agenzia delle Entrate) di una porzione del piano terra e del piano primo del laboratorio/magazzino di cui al corpo B) per il ricovero stagionale di arredi legati ad una attività di somministrazione/bar. La durata del contratto è a tempo indeterminato, la risoluzione condizioante ad un preavviso da parte del debitore di almeno 6 mesi in funzione della stagionalità dell'attività.

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** attiva, stipulata il 30/07/2008 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 93351/24424 di repertorio, a favore di Mediocredito Italiano s.p.a., , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 910.000,00€.

Importo capitale: 520.000,00€.

Durata ipoteca: 7 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 13687 e Reg. Part. 2901 del 06/08/2008 a Lecco.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/08/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1298 di repertorio, trascritta il 15/09/2021 a Lecco ai nn. 14765/10836, a favore di Penelope SPV s.r.l., derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1969), con atto stipulato il 13/11/1969 a firma di Notaio Pietro Gaetani ai nn. 37820 di repertorio, registrato il 20/11/1969 a Lecco ai nn. 15146 Vo. 270, trascritto il 27/11/1969 a Lecco ai nn. 7253/5999.

Annessa alla compravendita dell'immobile vi è anche la proprietà di metà della strada privata d'accesso (circa 3 mt.) antistante tutto il fronte del capannone a nord.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non è stata riscontrata la pratica che ha autorizzato/originato la costruzione del fabbricato, vista l'epoca di costruzione del fabbricato è probabile che la pratica edilizia non sia stata nemmeno presentata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **2081**, intestata a , per lavori di costruzione di una tettoia capannone, presentata il 16/02/1945 con il n. 2081 di protocollo, rilasciata il 20/02/1945 con il n. 2081 di protocollo. Si fa presente che una parte delle opere contemplate nel presente titolo riguardano anche una porzione di capannone ora non più di proprietà del debitore.

Nulla osta N. **29819**, intestata, per lavori di opere varie (interne ed esterne), presentata il 17/11/1972 con il n. 29819 di protocollo, rilasciata il 22/11/1972 con il n. 29819 di protocollo. Si fa presente che una parte delle opere contemplate nel presente titolo riguardano anche una porzione di capannone ora non più di proprietà del debitore.

Nulla osta N. **582**, per lavori di formazione balcone e tinteggiatura edificio, presentata il 08/04/1976 con il n. 5823 di protocollo, rilasciata il 16/06/1976 con il n. 5823 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **5332**, per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, presentata il 12/03/1986 con il n. 5332/86/242 di protocollo, rilasciata il 04/03/1999 con il n. 5332 di protocollo, agibilità del 04/03/1999 con il n. 5332 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento di cui al mapp. 325 sub. 504 (corpo A)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 43 del 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30/06/2014, l'immobile ricade in zona P2 - zona territoriale produttiva e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 7 della n.t.a.p.r.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche autorizzate dal Comune: PER L'APPARTAMENTO: 1) la posizione di alcuni tavolati divisorii interni non corrisponde; 2) i locali soggiorno/cottura, atrio ingresso e camera da letto presentano delle altezze diverse (comunque conformi alla normativa e R.L.I.); 3) un balcone a nord è stato chiuso con delle vetrate (formando una veranda); 4) il locale antistante il corridoio è stato trasformato in atrio d'ingresso e annesso all'unità. PER IL LABORATORIO e MAGAZZINO: 5) la posizione di alcuni tavolati divisorii interni sia a piano terra che primo non corrisponde; 6) non si trova riscontro della scala interna che collega il piano terra con il piano primo; 7) la destinazione d'uso di alcuni locali a piano primo con corrisponde; 8) nel magazzino sono state realizzate delle strutture a soppalco con relativa scale di accesso; 9) non si trova riscontro della tettoia con struttura in ferro a terra e relativa copertura in lastre di policarbonato nonché della sovrastante pensilina e relativa copertura in lastre di amianto, che coprono l'intera porzione di strada privata antistante lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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



Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €3.500,00
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00
- diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicati per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 1)-2)-3)-4)-5)-6)-7) è il minimo applicabile secondo la normativa vigente. La regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 8) e 9) non è consentita secondo la normativa vigente, pertanto la tettoia e i due soppalchi dovranno essere demoliti. I costi di demolizione ammontano a circa 5.000,00 oltre IVA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - i locali soggiorno/cottura e atrio ingresso presentano delle altezze leggermente inferiori; - il locale cottura è diviso dal soggiorno da un muro basso; - un balcone a nord è stato chiuso con delle vetrate (formando una veranda).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €450,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 325 sub. 504 (corpo A)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - sia a piano terra che primo la suddivisione dei locali non corrisponde; - una porzione di superficie del locale magazzino a piano primo non è stata denunciata; - l'altezza a piano terra è leggermente superiore mentre quella a piano primo leggermente inferiore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €550,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 325 sub. 505 (corpo B).

LA SCHEDA DELL'UNITA' NON E' ASSOCIATA NELLA BANCA DATI DEL CATASTO. NONOSTANTE E' STATA DEPOSITATA DAL SOTTOSCRITTO APPOSITA ISTANZA, L'UFFICIO DEL TERRITORIO MI HA COMUNICATO CHE LA PLANIMETRIA INERENTE LA SCHEDA NON SI TROVA. IL GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE VIENE ESPRESSO IN BASE ALLA PLANIMETRIA RICEVUTA DAL DEBITORE IN QUANTO DOVREBBE CORRISPONDERE A QUELLA UFFICIALMENTE DENUNCIATA IN CATASTO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la destinazione d'uso residenziale (U1) non è ammessa fatto salvo il mantenimento di quelle in essere per cui sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. (normativa di riferimento: n.t.a. piano delle regole - art. 7 comma d)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 325 sub. 504 (corpo A)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 325 sub. 505 (corpo B)

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

BENI IN LECCO VIA DELLA PERGOLA 9, FRAZIONE GERMANEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via della Pergola 9, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **145,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima posto a piano primo fa parte di un fabbricato di forma rettangolare composto da due unità e disposto su due piani fuori terra. Nella porzione a nord del piano primo si trova l'unità abitativa mentre al piano terra e nella restante parte del piano primo si colloca l'unità artigianale. Il piano terra si estende su una superficie più ridotta rispetto al piano primo, di fatto l'ingombro dell'edificio a nord corrisponde da cielo a terra per entrambi i piani mentre a sud il piano terra è più arretrato rispetto al piano primo che termina invece con l'ingombro del fabbricato stesso. L'unità artigianale a piano terra è a destinazione laboratorio mentre il piano primo è destinato a magazzino. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna e l'unico accesso al fabbricato è garantito dal portone d'ingresso del capannone posto in fregio alla strada privata a nord dell'edificio. L'edificio a est e a ovest è posto in aderenza con altri fabbricati per entrambi i piani mentre a sud solo per il piano terra. L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile solo dal corpo di scala interno e dopo aver attraversato una porzione del magazzino. All'interno del corpo di fabbrica si trova anche una cabina Enel ora non più in uso. L'unica area di pertinenza annessa al corpo di fabbrica è la porzione di strada antistante l'accesso a nord. La strada di tipo privato è collegata con la Via della Pergola e l'accesso è regolamentato da un cancello automatizzato sempre aperto durante il giorno e chiuso alla sera. Viste le caratteristiche costruttive dell'edificio si presume che sia stato costruito nei primi anni del 1900 mentre i lavori di ristrutturazione dell'unità residenziale sono avvenuti intorno al 1970. L'edificio dista a circa 1,0 km dal centro della città dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30mt (sotto trave P1°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 325 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola n. 9 , piano: 1, Coerenze: da nord (in senso orario): affaccio su mapp. 325 e 1426 (strada privata), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (porzione di capannone a piano primo di proprietà), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como (ramo di Lecco), percorsi lungo il Fiume Adda e prealpi Lariane.



SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39Km (Aeroporto di Orio al Serio)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m (Via Pergola S.A.L.)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 43Km (A4 Milano-Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2Km (stazione di Lecco)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3Km (Terminal Navigazione Lario)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 400m (SS36 Statale Lago di Como e dello Spluga)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tangenziale distante 43Km (Tangenziale Est) al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è il seguente:

- **APPARTAMENTO** posto a piano primo e così suddiviso: atrio d'ingresso, soggiorno con ang. cottura, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e cavedio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. dotati di vetro singolo mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e vetro mediocre 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. in alcuni locali si rilevano infiltrazioni d'acqua. scarso 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi in laterizio con coibentazione in assente mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès mediocre 

plafoni: realizzati in a civile. i soffitti sono ribassati con lastre in cartongesso. mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e vetro al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in gres scarso 

Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre. l'impianto è autonomo. al di sotto della media 

citofonico: audio. l'impianto è collegato all'apertura del cancello posto sull'ingresso della strada privata. al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V. l'impianto è unico con il laboratorio. al di sotto della media 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale al di sotto della media 



gas: sottotraccia con alimentazione a metano. al di sotto della media 
l'impianto è autonomo.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. l'impianto è unico con il laboratorio. al di sotto della media 

telefonico: sottotraccia; il centralino è assente. l'impianto è autonomo. al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio. l'impianto è autonomo. al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero cemento al di sotto della media 

copertura: a volte costruita in latero cemento. in alcuni locali si rilevano infiltrazioni d'acqua. La copertura del cavedio è provvista di alcuni lucernari in ferro e vetro singolo. mediocre 

solai: latero cemento al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in pilastri cemento armato al di sotto della media 

travi: costruite in cemento armato al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (P.1°)	140,00	x	100 %	=	140,00
Balconi	13,00	x	30 %	=	3,90
Cavedio	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	160,00				145,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per COMPARAZIONE.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e ragguagliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,65 x 450,00 = **65.542,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 65.542,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 65.542,50

BENI IN LECCO VIA DELLA PERGOLA 9, FRAZIONE GERMANEDO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a LECCO Via della Pergola 9, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **494,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Il bene oggetto di stima posto a piano terra e primo fa parte di un fabbricato di forma rettangolare composto da due unità e disposto su due piani fuori terra. Nella porzione a nord del piano primo si trova l'unità abitativa mentre al piano terra e nella restante parte del piano primo si colloca l'unità artigianale. Il piano terra si estende su una superficie più ridotta rispetto al piano primo, di fatto l'ingombro dell'edificio a nord corrisponde da cielo a terra per entrambi i piani mentre a sud il piano terra è più arretrato rispetto al piano primo che termina invece con l'ingombro del fabbricato stesso. L'unità artigianale a piano terra è a destinazione laboratorio mentre il piano primo è destinato a magazzino. All'interno del corpo di fabbrica si trova anche una cabina Enel ora non più in uso. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna e l'unico accesso al fabbricato è garantito dal portone d'ingresso del capannone posto in fregio alla strada privata a nord dell'edificio. L'edificio a est e a ovest è posto in aderenza con altri fabbricati per entrambi i piani mentre a sud solo per il piano terra. L'appartamento posto al piano primo è raggiungibile solo dal corpo di scala interno e dopo aver attraversato una porzione del magazzino. L'unica area di pertinenza annessa al corpo di fabbrica è la porzione di strada antistante l'accesso a nord. La strada di tipo privato è collegata con la Via della Pergola e l'accesso è regolamentato da un cancello automatizzato sempre aperto durante il giorno e chiuso alla sera. Viste le caratteristiche costruttive dell'edificio si presume che sia stato costruito nei primi anni del 1900 mentre i lavori di ristrutturazione dell'unità residenziale sono avvenuti intorno al 1970. L'edificio dista circa a 1,0 km dal centro della città dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 4,20mt (sotto trave PT) - 3,30mt (sotto trave P1°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 325 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/3, classe 5, consistenza 452 mq, rendita 2.988,01 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola n. 9 , piano: T e 1
Coerenze: da nord (in senso orario) a piano terra: mapp. 1426 (strada privata), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza). da nord (in senso orario) a piano primo: mapp. 325 (appartamento a piano primo di proprietà), mapp. 343 (altro fabbricato in aderenza), affaccio su mapp. 325 e 1594 (altra proprietà), mapp. 325 (altro fabbricato in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como (ramo di Lecco), percorsi lungo il Fiume Adda e prealpi Lariane.

SERVIZI



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
aeroporto distante 39Km (Aeroporto di Orio al Serio)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m (Via Pergola S.A.L.)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 43Km (A4 Milano-Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2Km (stazione di Lecco)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3Km (Terminal Navigazione Lario)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 400m (SS36 Statale Lago di Como e dello Spluga)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 43Km (Tangenziale Est)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è il seguente:

- **LABORATORIO ARTIGIANALE** posto a piano terra e così suddiviso: laboratorio, vano contatori, w.c., vano montacarichi e vano ex cabina Enel, scala interna di collegamento con il piano primo.

- **MAGAZZINO** posto a piano primo e così suddiviso: scala interna di collegamento con il piano terra, disimpegno, vano montacarichi, disimpegno, tre magazzini, lavanderia, w.c./spogliatoio e vano ex cabina Enel.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro. dotati di vetro singolo. molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in ferro e vetro scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. in alcuni locali si rilevano infiltrazioni d'acqua. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi in laterizio con coibentazione in assente mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in cemento battuto. laboratorio e magazzino mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in al rustico. copertura a volte a vista. mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: scorrevole con porta interna ad anta singola a battente realizzato in ferro e vetro scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in w.c. e spogliatoio realizzato in gres scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres. w.c. e spogliatoio scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna con rivestimento in piastrelle di grès mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 380V. l'impianto è unico con il laboratorio. mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. l'impianto è al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



unico con l'appartamento.

montacarichi: a fune

molto scarso 

Delle Strutture:

copertura: a volte costruita in latero cemento. In alcuni locali si rilevano infiltrazioni d'acqua. La copertura è provvista di alcuni lucernari in ferro e vetro singolo.

mediocre 

solai: latero cemento

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in pilastri cemento armato

al di sotto della media 

travi: costruite in cemento armato prefabbricato

al di sotto della media 

solai: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls

al di sotto della media 

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

al di sotto della media 

travi: costruite in ferro

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio (P.T)	305,00	x	100 %	=	305,00
Magazzino (P.1°)	210,00	x	90 %	=	189,00
Totale:	515,00				494,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per **COMPARAZIONE**.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e raggugliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 494,00 x 400,00 = **197.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 197.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 197.600,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2021 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Le caratteristiche architettoniche e costruttive del fabbricato non consentono una comoda divisione delle due unità che lo costituiscono e comunque l'eventuale divisione del bene anche considerato il suo stato di conservazione ne penalizzerebbe il valore di vendita, di conseguenza si è deciso di costituire un unico lotto di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona

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	appartamento	145,65	0,00	65.542,50	65.542,50
B	laboratorio artigianale	494,00	0,00	197.600,00	197.600,00
				263.142,50 €	263.142,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 257.492,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25.749,25**

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: € 231.743,25

data 10/03/2022

il tecnico incaricato
Geom. Dario Monti

