

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA



LA FENICE SOCIETA' COOPERATIVA – IN LIQUIDAZIONE

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT. LUIGI DEGO

ELABORATO PERITALE

PROPRIETA' IN LECCO

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione Comune di Lecco sezione Rancio via Dei Partigiani n. 103



Orto – foto



mappa

2

Descrizione generale

Nel territorio del Comune di Lecco reparto Rancio, ai margini dei rioni di Malavedo e Laorca, parte alta della città, che si snoda lungo la sponda destra del torrente Gerenzone. Una delle ultime zone edificate, del territorio di Lecco, in direzione del Comune di Ballabio costituita da una concentrazione di diversi impianti insediativi a carattere produttivo, e fabbricati di carattere residenziale di origini remote costituenti il vecchio nucleo della frazione di Rancio. Strade strette e scarsità di parcheggi caratterizzano la zona.

Descrizione

Complesso edilizio denominato condominio ex Dell'era, composto da due corpi di fabbrica, il primo di origine remote posto a cortina sulla via Dei Partigiani, oggetto di ristrutturazione generale con conservazione e riuso delle strutture murarie portanti di elevazione e consolidamento degli impalcati orizzontali, il secondo interno di nuova realizzazione. L'insieme si sviluppa su più piani oltre ad interrato e area esterna a piazzale condominiale e area scoperta. Tutta l'area esterna è pavimentata con lastre in pietra. Si compone di tre blocchi scale "A-B-C"

Le unità immobiliari oggetto della presente hanno accesso dalla scala A, corpo originario dell'edificato, con muri in spessore e accesso da porticato interno.

Caratteristiche

La finitura generale è di tipo ordinario, con facciate intonacate e tinteggiate, porta d'ingresso in ferro e vetro posta nel portico, scale condominiali con ascensore e corridoi con percorsi tortuosi.

Caratteristiche comuni alle abitazioni:

Riscaldamento centralizzato con termosifoni

Serramenti da finestra in legno e vetri termici, bagni rivestiti e pavimentati in ceramica, sanitari di tipologia ordinaria con rubinetteria in acciaio.

Pavimento per la maggior parte in ceramica. Solo in alcune camere vi è laminato in legno.

Porta blindata semplice, con pannello di semplice fattura.

Dal cortile condominiale si accede attraverso rampa al piano interrato destinato ad autorimesse e vani ripostigli/cantine.

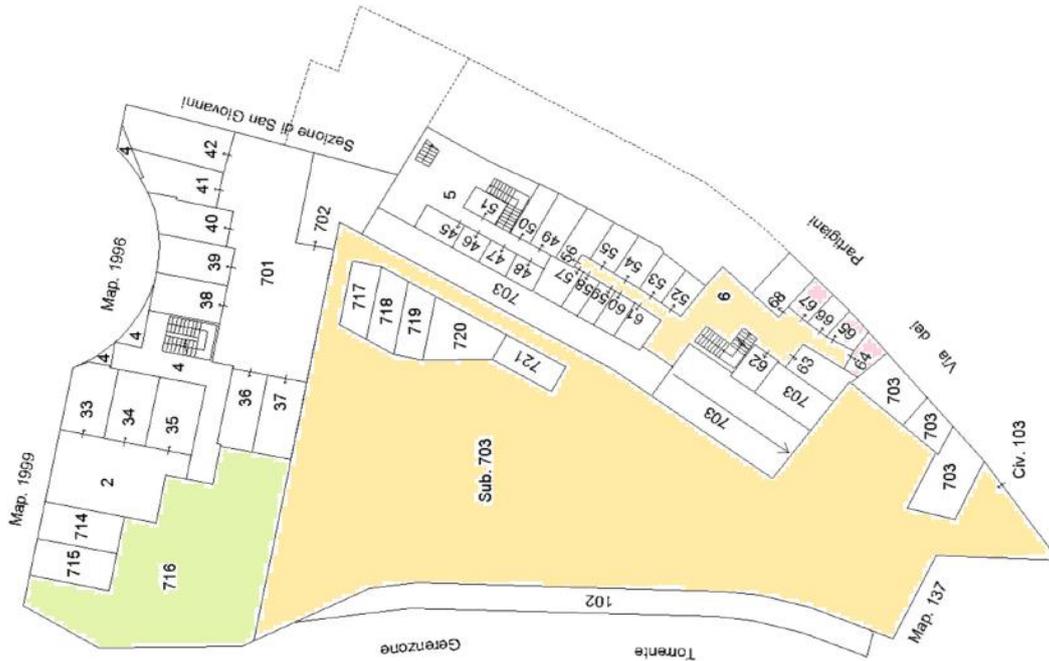
Accesso

Da via Dei Partigiani al civico 103 attraverso cancello carraio e pedonale

Identificazione catastale

Comune di Lecco, su area già censita a catasto terreni con il mappale 1995 ex 1995/a ente urbano di ha 0.20.32, e n. 735 ente urbano di ha 0.01.00 passata al catasto fabbricati in forza di denunce di cambiamento – tipi mappale prot. 2009/LC0202178 e LC0202179 approvate il 2 ottobre 2009

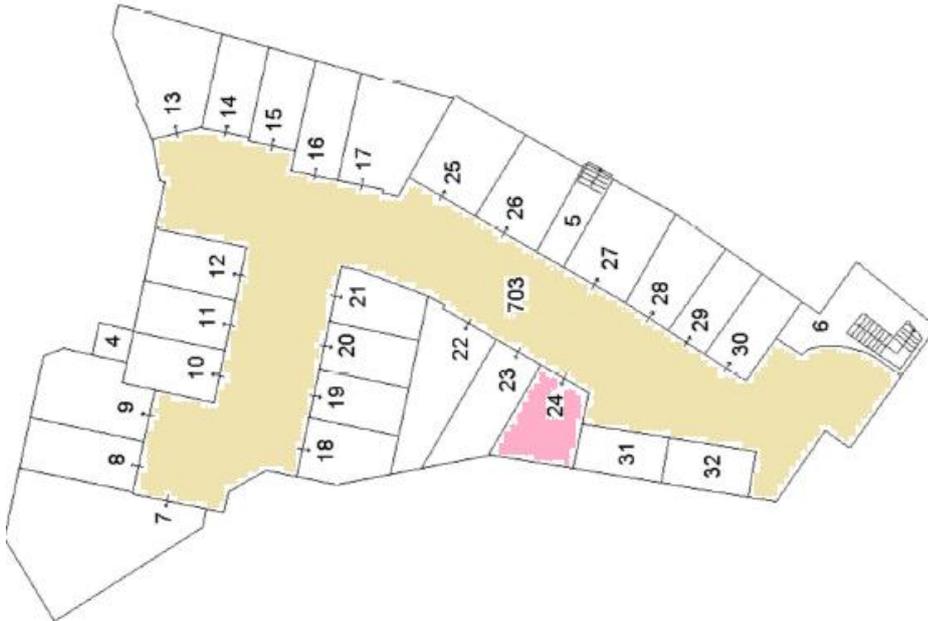
Comune di Lecco via Dei Partigiani n. 103 piano terra



PT

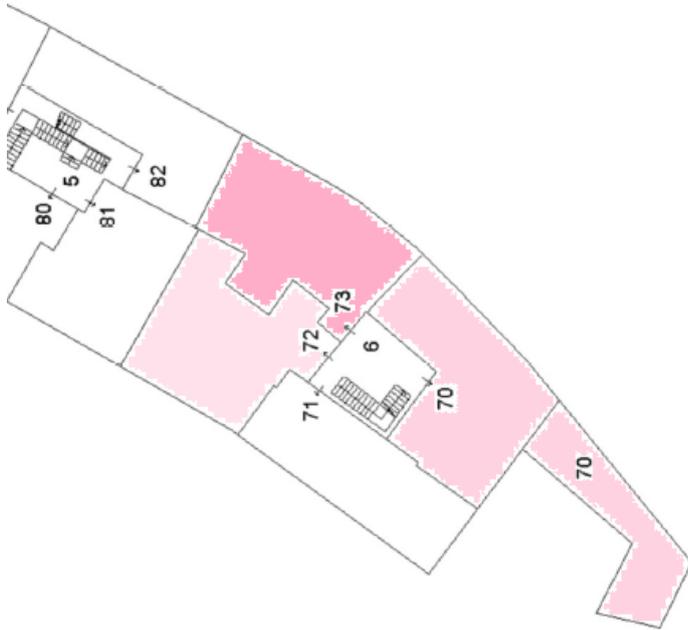
- Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 64 PT cat. C/2 cl. 5 consistenza mq. 3 superficie lorda mq. 5 rendita €. 8,99
- Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 65 PT cat C/2 cl. 5 consistenza mq. 3 superficie lorda mq. 5 rendita €. 8,99
- Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 67 PT cat C/2 cl. 5 consistenza mq. 4 superficie lorda mq. 6 rendita €. 11,98
- Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 716 area urbana PT mq. 176

PIANO PRIMO SOTTO STRADA



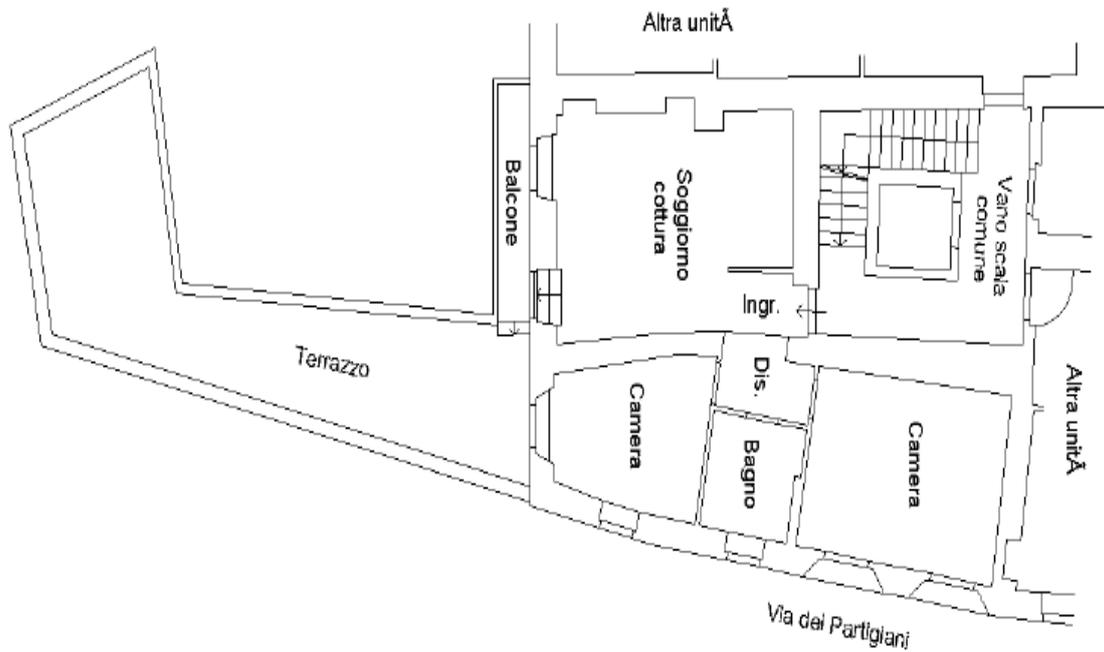
- Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 24 PS1 cat. C/6 cl.5 consistenza mq. 17 superficie lorda mq. 20 rendita €. 107,99

PIANO PRIMO

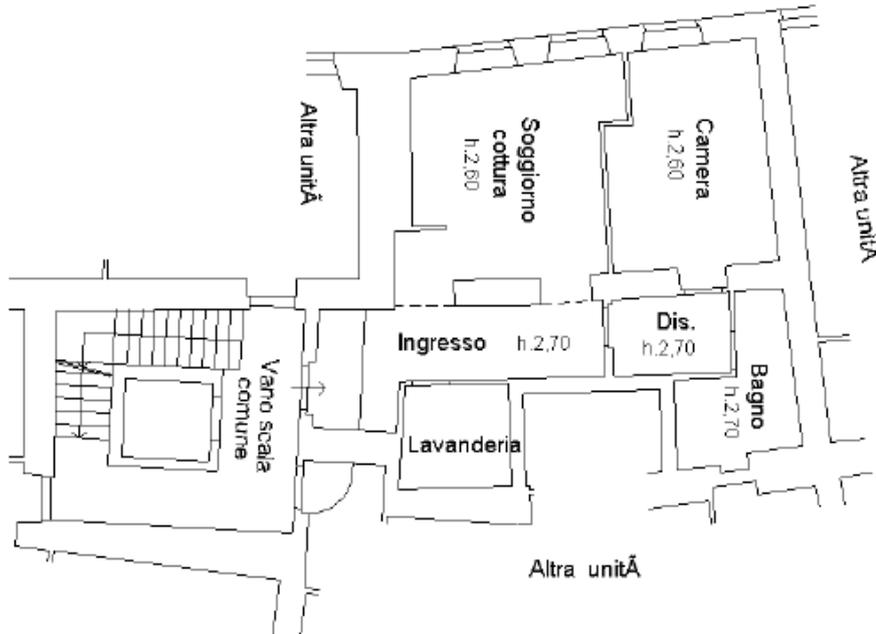


piano primo

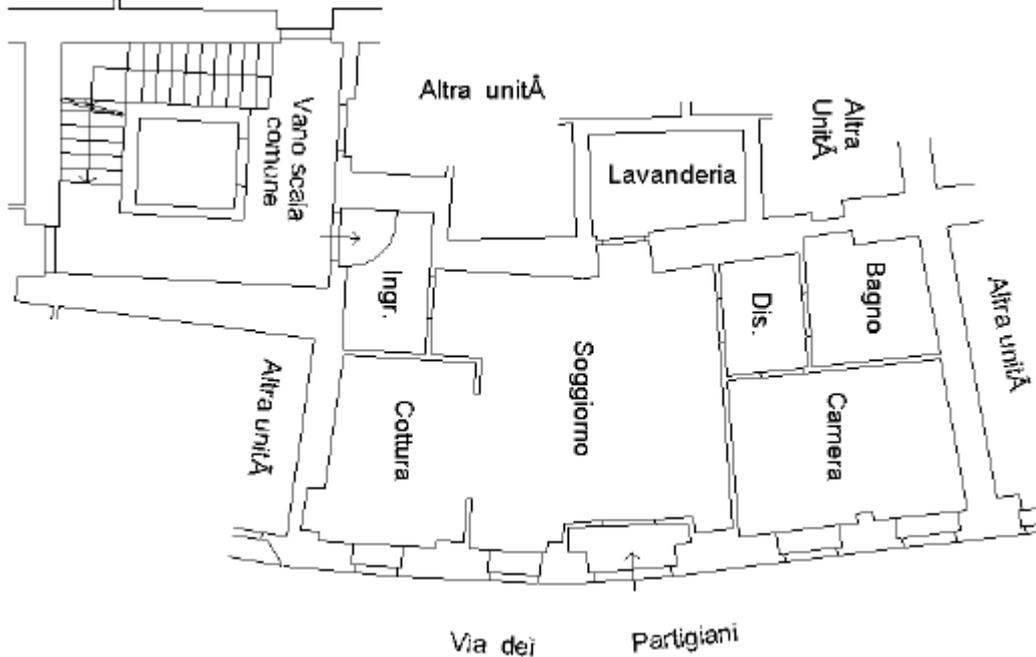
Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 70 P1 cat A/2 cl. 3 vani 4,5 superficie lorda mq. 96 superficie escluse aree scoperte mq. 86 rendita €. 766,94



Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 72 P1 cat. A/2 cl. 3 vani 3,5 superficie lorda mq. 81 superficie escluse aree scoperte mq. 81 rendita €. 596,51



Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 73 P1 cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 superficie lorda mq. 85 superficie escluse aree scoperte mq. 85



Coerenze:

Sub. 64: via Dei Partigiani, sub. 65, corridoio comune sub. 6, sub. 63, sub. 703

Sub. 65: via Dei Partigiani, sub. 66, corridoio comune sub. 6, sub. 64

Sub. 67: via Dei Partigiani, sub. 68, corridoio comune sub. 6; sub. 66

Sub. 716: torrente Gerenzone, mappale 1999, sub. 715, sub. 714, sub.2, sub. 4, sub. 36, sub. 37, are di manovra comune sub.703

Sub. 24: terrapieno, sub. 23, corsello comune sub. 703, sub. 31

Sub. 70: via Dei Partigiani, prospetto su area comune sub. 703, u.i sub. 71, vano scale comuni sub 6, u.i sub. 73

Sub. 72: prospetto su area comune sub.703, u.i sub. 81, u.i. sub. 73, vani scale comuni sub. 6, u.i.sub. 71

Sub. 73: via Dei Partigiani, u.i sub. 70, vano scale comuni sub. 6, u.i sub. 72, u.i sub. 82

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Sub. 64: cantina a piano terra – millesimi di proprietà 0,25

Sub. 65: cantina a piano terra – millesimi di proprietà 0,20

Sub .67: cantina a piano terra – millesimi di proprietà 0,20

Sub. 716: area interna utilizzata dal condominio posta in prossimità del nuovo edificio

Sub. 24: autorimessa a piano primo sotto strada – millesimi di proprietà 2,65

Sub. 70: appartamento al piano primo, composto da ingresso, con soggiorno/ cottura con antistante balcone a quota più alta rispetto il piano dell'appartamento, che prosegue a terrazzo posto a quota più bassa; in prossimità dell'ingresso si accede a reparto notte composto da due camere e bagno prospettanti su via Dei Partigiani. L'illuminazione avviene da finestre poste a quota più alta rispetto l'ordinario.

Riscaldamento centralizzato con termosifoni, con la presenza di due split in soggiorno e nella camera matrimoniale.

Il bagno completo con vasca lunga

Finestre in legno con vetri termici

Pavimenti in gres ceramico nel reparto giorno, e in laminato nelle due camere

Il terrazzo ha pavimentazione in quadrotti di cemento e risulta sconnesso.

Stato di conservazione: tra normale e mediocre

Millesimi di proprietà 27,60

Sub. 72: appartamento al piano primo che prospetta su cortile condominiale di forma articolata, si compone di anticamera ingresso, posta a quota più alta rispetto al pianerottolo del vano scale, lavanderia a destra dove sono presenti i soli attacchi, a sinistra soggiorno/cottura, di fronte disimpegno notte composto da camera e bagno.

Riscaldamento centralizzato con termosifoni

Finestre in legno con vetri termici

Pavimenti in gres ceramico

Serramenti a battente in legno

Stato di conservazione: in ordine,

Millesimi di proprietà 23,45

Sub. 73: appartamento al piano primo prospettante la via Dei Partigiani, si compone di anticamera/ingresso, soggiorno con vano cottura e con seconda porta d'ingresso sulla via pubblica, a sinistra vano lavanderia, di fronte disimpegno notte, bagno e camera.

Riscaldamento centralizzato con termosifoni.

Il bagno completo con vasca lunga e apertura centrale che collega un cunicolo al rustico

Finestre in legno con vetri termici

Pavimenti in gres ceramico i tutti gli ambienti

Stato di conservazione: in ordine

Millesimi di proprietà 24,00

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

mappale 1995 sub. 64 mq. 5

mappale 1995 sub. 65 mq. 5

mappale 1995 sub. 67 mq. 6

mappale 1995 sub. 716 mq. 176

mappale 1995 sub. 24 mq. 20

mappale 1995 sub. 70 mq. 96

mappale 1995 sub. 72 mq. 81

mappale 1995 sub. 73 mq. 85

3- STATO DI POSSESSO

LA FENICE società cooperativa sede lecco – proprietà 1/1

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione del 15 dicembre 2008 ai nn. 20280/13135 – 20281/13136 – 20282/13137 relative a Convenzione di Piano di Recupero in forza di atto Notaio Alberto Cuocolo di Lecco in data 1 dicembre 2008 rep. n. 78202/15304 - obbligazioni solidale nei confronti del Comune di Lecco di tutti gli assegnatari a carico delle Soluzioni Immobiliare, fino al collaudo tecnico amministrativo. Impegno di manutenzione art. 15 – manutenzione delle opere di urbanizzazione. L'articolo recita: "Fino alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal "soggetto attuatore" le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del "soggetto attuatore" ed aventi causa a qualsiasi titolo; è pure a carico del "soggetto attuatore" ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature come prima descritte restando il Comune di Lecco completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed oneri in via diretta o indiretta."

Certificato di regolare funzionalità delle opere di urbanizzazione eseguite e delle aree cedute rilasciato dal Comune di Lecco il 14 maggio 2013.

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

Iscrizione giudiziale del 04 agosto 2020 ai nn. 9102/1322 per la somma complessiva di €. 1.026.109,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 27 luglio 2020 rep. n. 1313 a carico di La Fenice società cooperativa a favore di Unione di Banche Italiane spa sede Bergamo – codice fiscale 0305392016. Importo capitale e. 938.862,86.

Iscrizione giudiziale del 02 novembre 2021 ai nn. 17383/2540 per la somma complessiva di €. 21.325,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 27 giugno 2020 rep. n. 506 a carico di La Fenice società cooperativa, a favore del Condominio ex Dell'Era sede Lecco. Importo capitale €. 19.474,74

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme

4.3.2. conformità catastale

Conforme

4.3.3 criticità

Occorre chiudere il varco nel bagno presente nell'unità immobiliare sub. 73

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia vedi decreto ingiuntivo

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 11 febbraio 2010 ai nn. 1892/1153 in forza di atto notaio Alberto Cuocolo di Lecco in data 29 gennaio 2020 rep n. 79702/16235 a favore di La Fenice società cooperativa a carico di Soluzioni Immobiliari srl sede Lecco .

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 12 novembre 2007 ai nn. 20894/12530 – 20895/12531 – 20896/12532 relativa a compravendite atto notaio Alberto Cuocolo di Lecco in data 30 ottobre 2007 rep. n. 76.796/14290 a favore di Soluzioni Immobiliari srl

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

- **DIA N. 51754/06** depositata il 03 novembre 2006 e protocollata dal Comune di Lecco in data 07 novembre 2006 per restauro e risanamento conservativo edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni

- **DIA n. 31489/07** protocollata in Comune di Lecco in data 04 luglio 2007 per rifacimento copertura edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni

- **DIA n 44336/07** depositata il 26 settembre 2007 e protocollata dal Comune di Lecco in data 27 settembre 2007 per variazione copertura edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni

- **DIA n** protocollata in Comune di Lecco il 18 febbraio 2008 per opere interne all'edificio esistente

- **DIA n. 26624/08** depositata il 30 maggio 2008 e protocollata dal Comune di Lecco in data 04 giugno 2008 per progetto attuazione Piano di Recupero

Intestata a Soluzioni Immobiliari

- **DIA n. 26587/08** depositata il 30 maggio 2008 e protocollata dal Comune di Lecco in data 04 giugno 2008 per opere di urbanizzazione del P.di R.

- **DIA n. 44290/09** protocollata in Comune di Lecco in data 28 settembre 2009 per varianti in corso d'opera

- **DIA n. 44303/09** protocollata in Comune a Lecco in data 28 settembre 2009 per variante in corso d'opera

-CILA n. 60571/10 – comunicazione inizio attività protocollata in Comune di Lecco in data 23 dicembre 2010 per lavori di manutenzione straordinaria

Agibilità rilasciata con decorrenza dal 15 settembre 2010

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona

In Comune di Lecco sono promossi 644 appartamenti in vendita di cui 115 nella zona di Laorca, San Giovanni, Rancio Nella zona di Laorca – Malavedo- Rancio per appartamenti di tipo economico in ordine il prezzo varia da €. 900,00 a €. 1.100,00 a mq.

Per appartamenti di civile abitazione in ordine il prezzo si aggira intorno a €. 1.400.00 /mq

8.1.3 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti, non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1,00 per la zona edificata periferica

c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b – 1 per il centro edificato

c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato/interrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà.

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta – copertura piana	100 %
- superficie coperta – copertura inclinata	90 %
- superficie scoperta:	
- balconi e terrazzi scoperti	25 %
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale	35 %
- verande	60 %
- vani tecnici	25 %
- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000	10 %
> mq. 1000	5 %

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

8.1.4 definizione dei coefficienti di differenziazione applicatiin relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

coefficiente medio 0,90

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- autorimesse	50 %

8.2- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore**Primo lotto**

mappale 1995 sub. 64 + mappale 1995 sub. 70 + mappale 1995 sub. 24

mq. 5 x 0,25 + 96 x 0,90 + 24 x 0,50 x €. 1.400,00

€. 139.510,00

secondo lotto

mappale 1995 sub. 65 + mappale 1995 sub. 72

mq. 5 x 0,25 + 81 x 1,00 x €. 1.400,00

€. 115.150,00

terzo lotto

mappale 1995 sub. 67 + mappale 1995 sub. 73

mq. 6 x 0,25 + 85 x 1,00 x €. 1.400,00

€. 121.100,00

quarto lotto

mappale 1995 sub. 716 mq. 176 x €. 30,00

€. 5.280,00

totale

€. 381.040,00

8.3 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, l'immediatezza della vendita giudiziaria

€. 95.260,00

8.4 prezzo base d'asta del lottoValore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto in cui si trova :	€.	285.780,00
così ripartito		
Primo lotto		
mappale 1995 sub. 64 + mappale 1995 sub. 70 + mappale 1995 sub. 24	€.	104.632,50
secondo lotto		
mappale 1995 sub. 65 + mappale 1995 sub. 72	€.	86.362,50
terzo lotto		
mappale 1995 sub. 67 + mappale 1995 sub. 73	€.	90.825,00
quarto lotto		
mappale 1995 sub. 716 €. 5.280,00	€.	3.960,00

10

Lecco, 15 marzo 2022

il perito



