



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:  
Avv. Luca MARTINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Barbara DELL'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N  
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9  
telefono: 03411960085  
email: [archbarbaradelloro@gmail.com](mailto:archbarbaradelloro@gmail.com)  
PEC: [archbarbaradelloro@pec.it](mailto:archbarbaradelloro@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

## LOTTO 1

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

**A negozio** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Porzione di immobile a destinazione commerciale (macelleria/gastronomia) con accesso dalla via Manzoni e dalla scala comune (sub 706 dal cortile interno). Costituito da unico locale con tre vetrine fisse sulla via e una vetrina di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 1.654,73 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/02/2002 (pratica 12462) per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione  
Coerenze: da nord in senso orario: via Manzoni, via dell'Asilo, cortile comune, vano scala comune, mapp 3132

**B laboratorio artigianale** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato al piano terra costituita da tre vani ristrutturati nel 2015 ad uso cucina, locale celle e laboratorio carne, oltre locale spogliatoio con wc, con accesso da via dell'Asilo 2 attraverso cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 294,12 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 03/08/2015 pratica LC0073574 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, mapp.li 3129, 6249, 3132, scala comune  
Graffato con mapp 4463 sub 701 Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto la tettoia con accesso dal cortile comune e che, nelle provenienze, viene sempre considerata comune. Nelle ipoteche iscritte (vedi cap 4.2.1) viene specificatamente esclusa la tettoia. Stante la destinazione comune di questo spazio e la sua configurazione la tettoia dovrà essere identificata catastalmente come autonoma unità (Bene Comune Censibile)

**C cantina** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale interrato allo stato attuale NON ACCESSIBILE (porta murata)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 05/02/2002 pratica 12983 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, scala comune, terrapieno su due lati  
Locale interrato inaccessibile

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.424,00
Data della valutazione:	18/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Accesso in data 06/07/2023

## 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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/11/1985 a firma di notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 20305/5284 di repertorio, trascritta il 03/12/1985 a Lecco ai nn. 10022/6932, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione Edilizia per piano di recupero.

Piano di recupero per la ristrutturazione di parte del fabbricato per ricavare n 2 abitazioni (al piano primo e secondo) : NON riguarda i beni pignorati

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/06/2012 a firma di notaio Laura Bonacina ai nn. 12068/5820 di repertorio, iscritta il 29/06/2012 a Lecco ai nn. 9561/1141, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 306.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese 8 giorni.

Beni, quote e diritto:

- mapp 3130/701: Rusconi Maurizio Alessandro 1/1 nuda proprietà - Rusconi Mario 1/1 usufrutto

- mapp 3130/702 graf 4463 (oggi 3130/705 graf 4463/701): Rusconi Maurizio Alessandro 1/3 nuda proprietà - Rusconi Mario 1/3 usufrutto + 2/3 piena proprietà

- mapp 3130/704: Rusconi Maurizio Alessandro 1/3 nuda proprietà + 2/3 piena proprietà - Rusconi Mario 1/3 usufrutto

Con espressa esclusione della tettoia ivi risultante in quanto risulta costruita su cortile comune

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/06/2012 a firma di notaio Laura Bonacina ai nn. 12068/5820 di repertorio, iscritta il 29/06/2012 a Lecco ai nn. 9562/1142, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 306.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese 8 giorni.

Beni, quote e diritto:

- mapp 3130/702 graf 4463 (oggi 3130/705 graf 4463/701): Rusconi Maurizio Alessandro 1/3 nuda proprietà + 2/3 piena proprietà - Rusconi Mario 1/3 usufrutto

Con espressa esclusione della tettoia ivi risultante in quanto risulta costruita su cortile comune

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2015 a firma di notaio Laura Bonacina ai nn. 15378/7319 di repertorio, iscritta il 30/12/2015 a Lecco ai nn. 15157/2268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 119.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese 3 giorni.

Beni:

- mapp 3130/701 (corpo A)

- mapp 3130/705 graf 4463/701 (corpo B)

- mapp 3130/704 (corpo C)

Con espressa esclusione della tettoia ivi risultante in quanto risulta costruita su cortile comune

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

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a Lecco ai nn. 2103/1513, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

#### 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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio.

Il piazzale di accesso (mapp 3130/706 graffato con 4463/702) è comune con le altre unità dell'edificio.e la tettoia riportata sulla scheda del mapp 3130/705 graf 4463/701 è di uso comune.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita del 15/01/2013 a firma notaio Laura Bonacina rep 12435/6080 (trascritto a Lecco il 22/01/2013 ai nn 994/788) viene riassunto lo storico dei passaggi di proprietà, dal 1970 al 2013, e lo storico delle variazioni catastali, intendono l'atto stesso come strumento per la regolarizzazione e l'allineamento dei Registri Immobiliari e del Catasto, sia dei diritti che delle consistenze.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2013), con atto stipulato il 15/01/2013 a firma di notaio Laura Bonacina ai nn. 12435/6080 di repertorio, trascritto il 22/01/2013 a Lecco ai nn. 994/788 e 995/789.

IN PRIMO LUOGO (trascritto ai nn 994/788)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A) quota 1/1 usufrutto di mapp 3130/701 (corpo A)

B) quota 1/3 usufrutto di mapp 3130/702 graf 4463 e mapp 3130/703 (oggi 3130/705 graf 4463/701) (corpo B) - mapp 3130/704 (corpo C)

IN SECONDO LUOGO (trascritto ai nn 995/789) (corretta identificazione beni a rettifica degli atti del 08/11/1999 notaio Berera)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- quota 2/3 di mapp 3130/702 graf 4463 e mapp 3130/703 (oggi 3130/705 graf 4463/701) (corpo B)

Restano in comune per le proporzionali quote il cortile esterno al piano terra, su parte del quale è eretta una tettoia comune, e il vano scala

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1999 fino al 15/01/2013), con atto stipulato il 08/11/1999 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 136309/34742 di repertorio, trascritto il 03/12/1999 a Lecco ai nn. 14710/10275.

Il titolo è riferito solamente a negozio mapp 3130/1 e negozio scheda 116/1 del 1976 (oggi mapp 3130/701: corpo A).

Con riserva di usufrutto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 2/3 pp + 1/3 np, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1999 fino al 15/01/2013), con atto stipulato il 08/11/1999 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 136310/34743 di repertorio, trascritto il 03/12/1999 a Lecco ai nn. 14711/10276.

Il titolo è riferito solamente a locale ripostiglio e wc (parte del corpo B).

Con riserva di usufrutto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quota 1/3

NB: l'identificazione catastale risulta non corretta pertanto verrà rettificata con atto notaio Bonacina del 15/01/2013 rep 12435/6080

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 2/3 pp + 1/3 np, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1999 fino al 15/01/2013), con atto stipulato il 08/11/1999 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 136311/34744 di repertorio, trascritto il 03/12/1999 a Lecco ai nn. 14712/10277.

Il titolo è riferito solamente a vano uso macello, cella frigo, stalla (parte del corpo B) + cantina (corpo C).

Con riserva di usufrutto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quota 1/3

NB: l'identificazione catastale risulta non corretta pertanto verrà rettificata con atto notaio Bonacina del 15/01/2013 rep 12435/6080

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio non ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n 42/2004

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **15/1950**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un mattatoio, presentata il 25/05/1950 con il n. 1590 di protocollo, rilasciata il 01/04/1950

Licenza Edilizia N. **86/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione parte del fabbricato per ricavare negozio di macelleria e arretramento recinzione, presentata il 26/01/1976, rilasciata il 30/04/1976, agibilità del 04/05/1978

Comunicazione con parere favorevole N. -- e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento manto di copertura, presentata il 11/11/1985 con il n. 10076 di protocollo, rilasciata il 14/11/1985

Concessione Edilizia N. **216/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sub-ingresso nel negozio, presentata il 20/10/1992 con il n. 16574 di protocollo, rilasciata il 28/10/1992

Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera N. **69/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria opere interne, presentata il 14/04/2015 con il n. 6335 di protocollo.

Fine Lavori 15/09/2015

Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera N. **69/2015 var**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante pratica 69/2015 con lievi modifiche interne, presentata il 03/07/2015 con il n. 11976 di protocollo, agibilità del 14/10/2015 con il n. 22/2015 di protocollo.

Inizio Lavori 03/07/2015 - Fine Lavori 15/09/2015

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **146/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione manto (in cemento-amianto) di copertura della tettoia, presentata il 20/07/2020 con il n. 14405 di protocollo.

Fine Lavori 24/09/2020

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Comunale n 10 del 24/04/2013 - BURL n 34 del 21/08/2013 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona B3 - ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 NTA - zona B3.

La destinazione prevalente è quella residenziale.

Per i fabbricati a destinazione non residenziale alla data di adozione del PGT non è ammessa la riconversione a residenza, ma potranno essere utilizzati soltanto per le funzioni complementari ed accessorie previste nelle zone residenziali dalle presenti norme e senza limiti % di utilizzo.

Articolo 16

**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

[...] sono considerate destinazioni secondarie o non prevalenti [...]:

- 1) i negozi e le botteghe per il commercio;
- 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %);
- 3) le sedi di associazioni ed Enti;
- 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, che non provochino emissioni acustiche non coerenti con il piano di Zonizzazione Acustica;
- 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni;
- 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni.

Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'unità immobiliare al piano interrato (mapp 3130/704) risulta non accessibile e non utilizzabile. Se si ritiene di mantenere tale requisito si può chiedere la soppressione della stessa.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia rappresentata sulla scheda del mapp 3130/705 graf con mapp 4463/701 che viene nei titoli sempre identificata come comune a tutti deve essere stralciata e identificata con autonomo subalterno, con relativo aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione con modifica scheda del laboratorio, nuova scheda della tettoia (BCC) e aggiornamento elaborato planimetrico: €.600,00
- diritti catastali (n 2 schede: laboratorio e tettoia): €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo B (laboratorio)

Sono state rilevate le seguenti difformità: corpo A (negoziato) errato numero civico corpo B (laboratorio) errata toponomastica (via dell'Asilo 2 e non via Manzoni 12)

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

Costi di regolarizzazione:

- correzione toponomastica: €.100,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALMADRERA VIA ALESSANDRO MANZONI 49 ANGOLO VIA  
DELL'ASILO 2

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negoziato** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

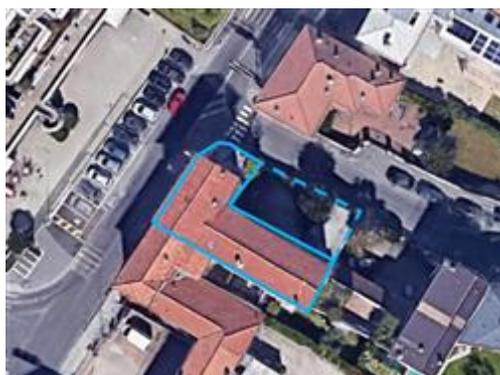
Porzione di immobile a destinazione commerciale (macelleria/gastronomia) con accesso dalla via Manzoni e dalla scala comune (sub 706 dal cortile interno). Costituito da unico locale con tre vetrine fisse sulla via e una vetrina di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 1.654,73 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 04/02/2002 (pratica 12462) per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione  
Coerenze: da nord in senso orario: via Manzoni, via dell'Asilo, cortile comune, vano scala comune, mapp 3132

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



via Manzoni angolo via dell'Asilo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozio (H290) in buone condizioni di manutenzione, in posizione centrale e con buona accessibilità

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco



*pavimentazione interna:* realizzata in granito



*rivestimento interno:* posto in porzioni pareti realizzato in parzialmetne attrezzato a ripiani



*infissi esterni:* fissi / battente ingresso realizzati in alluminio taglio termico



*protezioni infissi esterni:* serranda maglia aperta realizzate in ferro



*infissi interni:* a battente (accesso dal vano scala comune) realizzati in blindata



*cancello:* parte scorrevole (carraio) e parte a battente (pedonale) realizzato in ferro con apertura automatica. accesso al cortile comune



Delle Strutture:

*solai:* laterocemento



Degli Impianti:

*termico:* NON PRESENTE



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V-380V



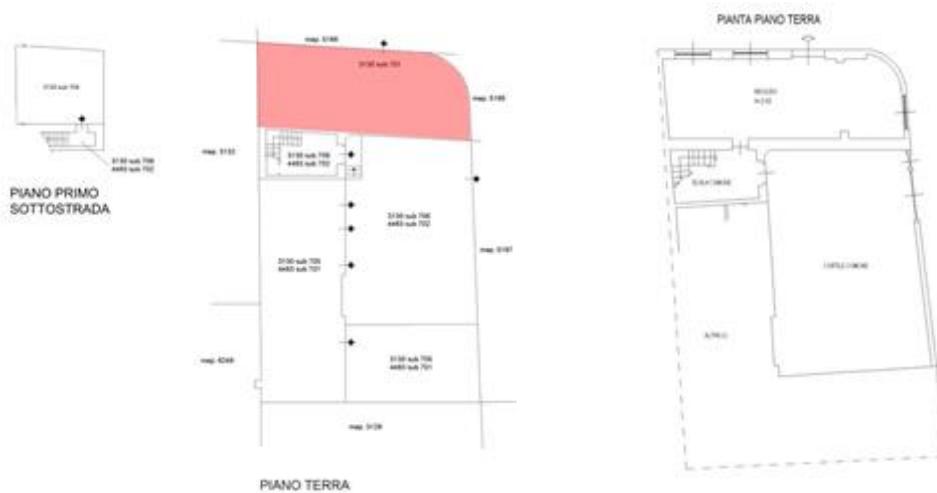


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ampio negozio con vetrine fronte strada - disposto su 4 piani

Indirizzo: via Manzoni

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.530,61 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio open space con doppio affaccio e piccolo bagno

Indirizzo: via Rocca 17

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ampio laboratorio open space con 5 vetrine, ufficio e bagno

Indirizzo: viale Promessi Sposi

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.321,43 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

11/30 anni = 1.100 / 1.300 €/mq

- Borsino immobiliare

Negozi = 936 / 1.477 €/mq

- Banca dati OMI 2-2022 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Negozi = 1.200 / 1.600 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.250,00 = **112.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 112.500,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 112.500,00

BENI IN VALMADRERA VIA ALESSANDRO MANZONI 49 ANGOLO VIA DELL'ASILO 2

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Porzione di fabbricato al piano terra costituita da tre vani ristrutturati nel 2015 ad uso cucina, locale celle e laboratorio carne, oltre locale spogliatoio con wc, con accesso da via dell'Asilo 2 attraverso cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 294,12 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da variazione del 03/08/2015 pratica LC0073574 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, mapp.li 3129, 6249, 3132, scala comune Graffato con mapp 4463 sub 701 Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto la tettoia con accesso dal cortile comune e che, nelle provenienze, viene sempre considerata comune. Nelle ipoteche iscritte (vedi cap 4.2.1) viene specificatamente esclusa la tettoia. Stante la destinazione comune di questo spazio e la sua configurazione la tettoia dovrà essere identificata catastalmente come autonoma unità (Bene Comune Censibile)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



via Manzoni angolo via dell'Asilo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

nella media



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratori artigianali in buono stato di manutenzione, ristrutturati nel 2015 per attività di gastronomia per vendita diretta di prodotti alimentari preparati. Locale cucina (H 300) con accesso diretto dall'esterno mediante rampa, collegato internamente a dispensa / celle (H 320) e locale preparazione carni (H 355) con adiacente locale spogliatoio (H 340) e wc con accesso da cortile comune.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*pavimentazione interna:* realizzata in granito

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

*rivestimento interno:* posto in tutti i locali laboratorio / celle / spogliatoio realizzato in ceramica con guscia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi esterni:* a battente con parti fisse realizzati in alluminio taglio termico con doppio vetro

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*infissi interni:* anta singola a battente o scorrevole realizzati in alluminio idonea per ambienti di lavoro di prodotti alimentari

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

*cancello:* parte scorrevole (carraio) e parte a battente (pedonale) realizzato in ferro con apertura automatica. accesso al cortile comune da via dell'Asilo 2

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

Delle Strutture:

*solai:* laterocemento

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

Degli Impianti:

*termico:* NON PRESENTE. Presente caldaia a gas per produzione acqua calda

pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	---------------------

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: allegata agibilità del 2015

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------



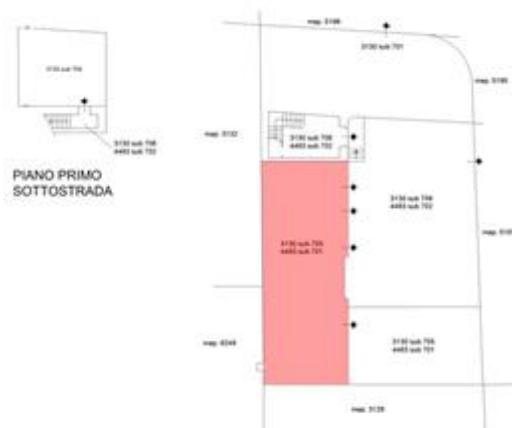


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	98,00	x	100 %	=	98,00
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>98,00</b>



PIANO TERRA  
Elaborato Planimetrico



PIANO TERRA  
H= 3,55 m.  
Planimetria mapp 3130/705 con 4463/701

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Borsino immobiliare

Laboratori = 340 / 690 €/mq

- Banca dati OMI 2-2022 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Laboratori = 500 / 660 €/mq

L'utilizzo per altra attività richiederebbe opere di smantellamento dell'attuale allestimento.

Mentre per lo stesso tipo di attività (trattamento prodotti alimentari) risulta ben attrezzato.

Il locale bagno/spogliatoio rimane in comune con il negozio (corpo A) che ne è sprovvisto

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 630,00 = **61.740,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.740,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.740,00**

BENI IN VALMADRERA VIA ALESSANDRO MANZONI 49 ANGOLO VIA  
DELL'ASILO 2

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a VALMADRERA via Alessandro Manzoni 49 angolo via dell'Asilo 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale interrato allo stato attuale NON ACCESSIBILE (porta murata)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3130 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 12, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 05/02/2002 pratica 12983 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, scala comune, terrapieno su due lati

Locale interrato inaccessibile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



via Manzoni angolo via dell'Asilo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

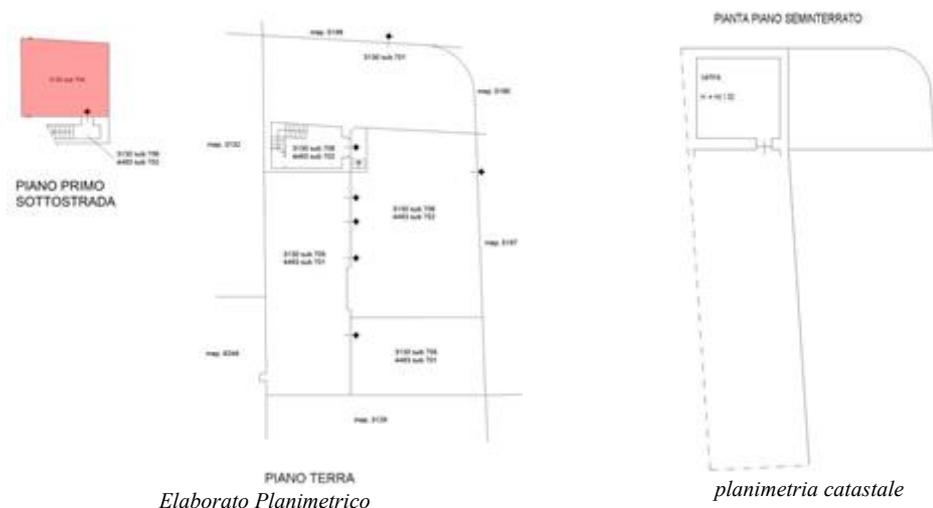
NON ACCESSIBILE



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina NON ACCESSIBILE	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale non è accessibile e la proprietà non ricorda di averne avuto accesso da sempre. Si ritiene pertanto nullo il suo valore: eventuali interventi edili di demolizione della muratura, di fatto, valgo di più del valore assegnabile.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

### 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	negozio	90,00	0,00	112.500,00	112.500,00
B	laboratorio artigianale	98,00	0,00	61.740,00	61.740,00
C	cantina	26,00	0,00	0,00	0,00
				<b>174.240,00 €</b>	<b>174.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.440,00**

**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: **€. 26.016,00**

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: **€. 147.424,00**

data 18/09/2023

il tecnico incaricato  
Barbara DELL'ORO