TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Manola Mazza con sede in Via Azzone Visconti n. 7 - 23900 Lecco (LC) Tel. 0341/285336

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2023

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

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar ristorante** a ROGENO Via Vittorio Emanuele II 13, frazione Casletto, della superficie commerciale di **143,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato suddiviso in più unità residenziali e collocato nella Frazione di Casletto del Comune di Rogeno. La costruzione dell'unità immobiliare dove insistono la cucina, il deposito e la sala bar risale ai primi del 900, la sala ristorante e il bagno esterno a ovest sono stati ampliati nel 1962 ed infine il disimpegno e lo spogliatoio a sud/ovest sono stati ampliati nel 1983. La porzione di fabbricato più datata è disposta su quattro piani di cui uno interrato, dove si colloca anche il locale cantina oggetto di esecuzione, mentre la porzione più recente oggetto di due ampliamenti è disposta su due piani fuori terra. L'unità è dotata di due ingressi, quello principale è direttamente prospiciente la Via Vittorio Emanuele (civico n. 13) mentre quello secondario dal vano scala interno al fabbricato. Una parte dell'area di pertinenza è stata recintata e coperta per circa 3/4 della superficie da una struttura con pilastri in ferro formando così una sorta di "porticato" mentre la restante area è a cielo aperto e adibita a posti auto. Le due aree sono collegate tra loro da un cancelletto pedonale. La scala interna comune del fabbricato più datato che collega i vari piani dell'edificio garantisce l'accesso alla cantina posta a piano interrato. Un'ulteriore porta a piano terra posta a sud del vano scala consente l'accesso all'area di pertinenza a cielo aperto attraversando l'area a corte di altra proprietà, si fa presente che tale diritto non viene riportato nell'atto di compravendita. L'unità si colloca a circa 600 mt. del centro del paese 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 sotto strada (interrato), ha un'altezza interna di P.T. H=3,15 mt e P.S1 Hm.=2,30 mt.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 408 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/1, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 1.414,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: - da nord (in senso orario) per il piano terra: Via Vittorio Emanuele II, Via Monega, mapp. 482 di altra unità per due lati, area esterna di cui al mapp. 408, vano scala e ingresso comuni di cui al mapp. 408. - da nord (in senso orario) per il piano primo sotto strada (interrato): terrapieno per tre lati, vano scala comune di cui al mapp. 408.
  nella visura catastale vigente non viene riportato il piano primo sotto strada (interrato) inerente la cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**143,85 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 112.915,00**

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.623,50**

Data della valutazione: **06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/05/2021, con scadenza il 31/05/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00 €/anno.
in merito al contratto di locazione di cui sopra non si è in possesso dei dati relativi alla sua registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

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 20/04/2011 a firma di Notaio Santosuosso Fabrizio (Brescia) ai nn. 49992/25116 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 220.000,00 €.
Importo capitale: 110.000,00 €.
Durata ipoteca: 10 anni.
Nota di iscrizione Reg. Gen. 13124 e Reg. Part. 2616 del 16/05/2011 a Como.

ipoteca attiva, stipulata il 25/11/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 4365/2219 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.
Importo ipoteca: 111.087,44 €.
Importo capitale: 55.543,72 €.
Nota di iscrizione Reg. Gen. 33073 e Reg. Part. 5309 del 26/11/2019 a Lecco

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2022 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 8821/2022 di repertorio, trascritta il 28/10/2022 a Lecco ai nn. 32068/22811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

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:

- l'area dove insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 (ex Legge 431/85).

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2011), con atto stipulato il 20/04/2011 a firma di Notaio Santosuosso Fabrizio (Brescia) ai nn. 49991/25515 di repertorio, registrato il 13/05/2011 a Brescia ai nn. 7498 serie 1T, trascritto il 21/02/2023 a 16/05/2011 ai nn. 13123/8239

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ad eccezione del locale spogliatoio e relativo disimpegno realizzati nel 1983, il resto del fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 17/62**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un locale ad uso trattoria, presentata il 25/10/1962 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 14/11/1962 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 10/06/1970 con il n. 17 di protocollo

Licenza Edilizia **N. 27/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allargamento porta entrata al negozio, presentata il 04/05/1974 con il n. 01065 di Prot. di protocollo, rilasciata il 11/05/1974 con il n. 27 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 36/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione locale caldaia, presentata il 22/06/1977 con il n. 01260 di Prot. di protocollo, rilasciata il 12/08/1977 con il n. 36 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 13/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizio igienico con antibagno, presentata il 08/03/1983 con il n. 540 di Prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1983 con il n. 13 di protocollo

S.C.I.A. **N. 24/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 5443 di Prot. di protocollo, rilasciata il 05/08/2011 con il n. 5443 di Prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale approvata in data 17/07/2013 n. 39, l'immobile ricade in zona A edifici tipo "AB". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 2.4.0. - ZONE A "centri storici e vecchi nuclei isolati di origine agricola e paleoindustriale"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche autorizzate dal Comune: 1) l'ampliamento della sala ristorante è stato realizzato di superficie più ampia; 2) l'ampliamento del locale w.c. e dell'antibagno (a ovest) invece sono stati realizzati con una superficie più ridotta; 3) le dimensioni delle aperture esterne della sala ristorante e del w.c. (a ovest) e dell'ingresso del bar a nord non corrispondono; 4) il locale caldaia è stato trasformato in disimpegno e deposito per la cucina; 5) l'ampliamento del locale spogliatoio e del relativo disimpegno (a sud/ovest) invece sono stati realizzati con una superficie leggermente più ampia; 6) la struttura (porticato) che copre il cortile interno (veranda) è priva di titolo abilitativo; 7) il tratto di recinzione a est (vasi con paline e rete plastificata) che chiude il cortile interno (cortile interno/veranda) è priva di titolo abilitativo; 8) la pensilina e il piccolo vano (a est) dei corpi accessori sono stati realizzati senza titolo abilitativo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: - pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria - non si escludono delle demolizioni parziali del fabbricato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €.2.500,00
- oneri sanzionatori comunali (pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria): €.3.300,00
- diritti segreteria comunali e marche da bollo (pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria): €.200,00
- demolizioni parziali di porzioni di fabbricato: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicato nella presente perizia è il minimo applicabile secondo la normativa vigente, non si escludono possibili aumenti poiché in taluni casi è a discrezione dell'ente preposto applicare dei maggiori oneri sanzionatori. Una parte delle opere difformi è stata realizzata in data antecedente l'apposizione del vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 (ex Legge 431/85) mentre una parte è stata realizzata successivamente a tale normativa. In merito alle difformità riscontrate, la pratica di sanatoria è da ritenersi complessa e va discussa con l'ufficio tecnico per capire se sussistono i presupposti per evitare le demolizioni e quindi trovare la soluzione più idonea per la sua approvazione. Nel caso specifico, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 comma 1) "……possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.", vige il principio di verifica della doppia conformità urbanistica/edilizia, qualora tale condizione dovesse venire a meno, non si escludono delle possibili demolizioni parziali del fabbricato e dei corpi accessori in quanto la zona urbanistica in cui insiste è quella dei centri storici dove non sono consentiti ampliamenti al di fuori di quanto autorizzato e/o del sedime esistente e le

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

aree pertinenziali sono considerate inedificabili. L'importo indicato per le demolizioni è da considerarsi indicativo in quanto sarà frutto di accordi con l'ufficio tecnico per il buon esito della pratica in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: 1) l'altezza interna utile dei locali sala bar, w.c. disabili, w.c. e spogliatoio non corrispondono; 2) nell'area esterna di pertinenza (denominata veranda nella scheda) è stata realizzata una struttura con pilastri a copertura della stessa, considerato che l'opera non è sanabile sotto l'aspetto edilizio andrà rimossa, l'area dovrà essere indicata come cortile nella nuova scheda. Non si ritiene opportuno aggiornare la scheda con la predetta struttura in quanto la stessa dovrà essere rimossa.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) 2) rimozione della struttura che copre il cortile interno
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: €.500,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROGENO VIA VITTORIO EMANUELE II 13, FRAZIONE CASLETTO

BAR RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

bar ristorante a ROGENO Via Vittorio Emanuele II 13, frazione Casletto, della superficie commerciale di **143,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato suddiviso in più unità residenziali e collocato nella Frazione di Casletto del Comune di Rogeno. La costruzione dell'unità immobiliare dove insistono la cucina, il deposito e la sala bar risale ai primi del 900, la sala ristorante e il bagno esterno a ovest sono stati ampliati nel 1962 ed infine il disimpegno e lo spogliatoio a sud/ovest sono stati ampliati nel 1983. La porzione di fabbricato più datata è disposta su quattro piani di cui uno interrato, dove si colloca anche il locale cantina oggetto di esecuzione, mentre la porzione più recente oggetto di due ampliamenti è disposta su due piani fuori terra. L'unità è dotata di due ingressi, quello principale è direttamente prospiciente la Via Vittorio Emanuele (civico n. 13) mentre quello secondario dal vano scala interno al fabbricato. Una parte dell'area di pertinenza è stata recintata e coperta per circa 3/4 della superficie da una struttura con pilastri in ferro formando così una sorta di "porticato" mentre la restante area è a cielo aperto e adibita a posti auto. Le due aree sono collegate tra loro da un cancelletto pedonale. La scala interna comune del fabbricato più datato che collega i vari piani dell'edificio garantisce l'accesso alla cantina posta a piano interrato. Un'ulteriore porta a piano terra posta a sud del vano scala consente l'accesso all'area di pertinenza a cielo aperto attraversando

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

l’area a corte di altra proprietà, si fa presente che tale diritto non viene riportato nell’atto di compravendita. L’unità si colloca a circa 600 mt. del centro del paese 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 sotto strada (interrato), ha un'altezza interna di P.T. H=3,15 mt e P.S1 Hm.=2,30 mt.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 408 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/1, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 1.414,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: - da nord (in senso orario) per il piano terra: Via Vittorio Emanuele II, Via Monega, mapp. 482 di altra unità per due lati, area esterna di cui al mapp. 408, vano scala e ingresso comuni di cui al mapp. 408. - da nord (in senso orario) per il piano primo sotto strada (interrato): terrapieno per tre lati, vano scala comune di cui al mapp. 408.
  nella visura catastale vigente non viene riportato il piano primo sotto strada (interrato) inerente la cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Erba). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Pusiano.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media
biblioteca	al di sotto della media
campo da tennis	al di sotto della media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	al di sopra della media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	scarso
palestra	al di sopra della media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	al di sopra della media
piscina	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
spazi verde	al di sopra della media
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 Km (Orio al Serio - Begamo)	al di sotto della media

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

autobus distante assente	molto scarso
autostrada distante 45 Km (A4 - Carugate)	nella media
ferrovia distante 500 mt (stazione di Casletto-Rogeno)	buono
superstrada distante 2 Km (SS36)	buono
tangenziale distante 25 Km (Est- Usmate Velate)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **BAR/RISTORANTE** posto a piano terra e così suddiviso: sala bar, sala ristorante, cucina, deposito, disimpegno, antibagno, w.c. disabili, disimpegno, spogliatoio, w.c., cortile interno, portico interno e area esterna di pertinenza.

- **CANTINA** posta a piano primo sottostrada (interrato) e così suddivisa: unico locale.

Nel suo complesso i beni oggetto di esecuzione per l'uso a cui sono destinati sono da considerarsi in discreto stato di conservazione mentre le facciate esterne e l'intero fabbricato dove insistono necessitano di un intervento di ristrutturazione o manutenzione. In merito al certificato energetico riportato nella presente perizia si fa presente che il documento è scaduto ai sensi della normativa vigente (sono decorsi 10 anni di validità).

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. cancello pedonale che collega il cortile interno con l'area di pertinenza esterna a sud.	nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in parte in ferro, parte in alluminio e parte in legno	nella media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. Le lattonerie sono in lamiera.	scarso
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante. Le lattonerie sono in alluminio.	nella media
manto di copertura: realizzato in guaina impermeabile. la descrizione è riferita alla parte	al di sotto della media

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

dell'edificio dove insistono i corpi accessori (w.c. e spogliatoio).

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina e la cantina. — mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres e marmette in graniglia di cemento. la descrizione è riferita al portico e cortile interno. — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e terra. la descrizione è riferita al cortile esterno. — scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. la descrizione è riferita ai locali a piano terra. — nella media

pavimentazione interna: realizzata in cemento battuto. la descrizione è riferita alla cantina a piano interrato. — al di sotto della media

plafoni: realizzati in intonaco a civile. la descrizione è riferita ai locali a piano terra. — nella media

plafoni: realizzati in intonaco di cemento. la descrizione è riferita alla cantina a piano interrato. — mediocre

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello. la descrizione è riferita alla cantina a piano interrato. — molto scarso

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. la descrizione è riferita al locale bar a piano terra. — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: inferriate e serrande realizzate in ferro. la serranda d'ingresso al bar è rotta. — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc — nella media

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di gres — al di sotto della media

scale: interna con rivestimento in pietra. la descrizione è riferita alla scala comune che collega il piano terra alla cantina a piano interrato. — mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V. l'impianto è autonomo. — nella 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. la caldaia è posizionata all'interno del vano deposito adiacente al locale cucina. L'impianto è autonomo. — nella media

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. l'impianto è autonomo. — nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa — nella media

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. — mediocre

copertura: a falde e piano costruita in latero cemento. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in pietra ; il servoscala è assente. la descrizione è riferita alla scala interna comune che collega il piano terra alla cantina a piano interrato. — al di sotto della media

solai: legno e cappa collaborante. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. — mediocre

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — al di sotto della media

fondazioni: costruite in pietrame. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. — mediocre

strutture verticali: costruite in muratura in pietrame e laterizio. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. — mediocre

strutture verticali: costruite in muratura in laterizio. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste la sala ristorante e i locali accessori. — nella media

travi: costruite in legno. la descrizione è riferita alla parte dell'edificio dove insiste il bar e la cucina. — mediocre

CLASSE ENERGETICA:

G

[91,00 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 97072 - 000015 / 11 registrata in data 14/04/2011

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

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
BAR RISTORANTE piano terra	100,00	x	100 %	=	100,00
CORTILE INTERNO piano terra	17,00	x	30 %	=	5,10
AREA ESTERNA DI PERTINENEZA piano terra	95,00	x	20 %	=	19,00
CANTINA piano primo sottostrada (interrato)	27,00	x	25 %	=	6,75
PORTICO piano terra	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	**265,00**				**143,85**

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.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

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:	143,85	x	900,00	=	**129.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.465,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.465,00**

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 2022 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

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	bar ristorante	143,85	0,00	129.465,00	129.465,00
				129.465,00 €	**129.465,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
la quota di proprietà dell'immobile in capo al debitore non è comodamente divisibile. Le caratteristiche architettoniche e costruttive del bene non consentono una comoda divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.915,00**

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: **€. 11.291,50**

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: **€. 101.623,50**

data 06/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dario Monti

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc

Firmato Da: MONTI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3483de477d206699b1cb2601c70d41bc