



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. MATTEO BASSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF:PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannettipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a LECCO Via Lorenzo Balicco 107, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "LOTTO 9", in parte di sei e in parte di nove piani fuori terra oltre piano tecnico, con destinazione a negozi, uffici e relativi accessori, nonchè costituito da due livelli interrati adibiti a posti auto, depositi e locali tecnici, e con annessa area di pertinenza destinata ad accessi pedonale e carraio (anche di uso pubblico), posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di CASTELLO, via Lorenzo Balicco, eretto sull'area attualmente contraddistinta alla Partita 1 - fg. 1 di Catasto Terreni con il mappale 2382; "LOTTO 9" a sua volta costituente, unitamente al fabbricato in aderenza denominato "LOTTO 8", il Supercondominio "MONTE CAINALLO", quest'ultimo, a sua volta ancora, ricompreso nel Supercondominio "LA PIAZZETTA" (COMPARTO SUD) nell'ambito del complesso residenziale-direzionale-commerciale denominato PARCO DEL BROLETTO, e precisamente:

- negozio al piano terra con annesso retro, servizio igienico e disimpegno.

Il negozio è situato all'ingresso del complesso Parco del Broletto con accesso da via Lorenzo Balicco in zona molto visibile e con intenso traffico pedonale per la presenza di numerosi uffici.

L'unità immobiliare si affaccia sul porticato esistente con un'ampia vetrina di circa 5,50 metri lineari.

Le condizioni di manutenzione del negozio sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2382 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/1, classe 16, consistenza 85 mq, rendita 6.360,94 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO N. 105 (attualmente n.107), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)
Coerenze: prospetto su area comune di pertinenza, vano scala - vani ascensori - ripostiglio e atrio comuni, portico comune e altra unità immobiliare.
Superficie catastale Totale: 98 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2012.

B **posto auto** a LECCO Via Lorenzo Balicco 107, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste al secondo piano interrato del fabbricato condominiale denominato "LOTTO9" con ingresso da Via Lorenzo Balicco n.117.

I posti auto hanno altezza interna netta di 2,50 mt e sono comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2382 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO n. 117 , piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)
Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, cavedio di areazione e altra

unità immobiliare.

Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

- foglio 3 particella 2382 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO n. 117, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)
Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, cavedio di areazione e altra unità immobiliare.
Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 248.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 210.800,00
Data della valutazione:	30/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/02/2012 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 14500/8242 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Lecco ai nn. 3316/361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 108.000,00.

Importo capitale: Euro 60.000,00.
Durata ipoteca: 8 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 201/2016 di repertorio, iscritta il 29/12/2016 a Lecco ai nn. 16491/2710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA (ART. 186-TER C.P.C.).

Importo ipoteca: Euro 4.000,00.
Importo capitale: Euro 1.729,32

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 201/2016 di repertorio, iscritta il 13/02/2017 a Lecco ai nn. 1761/263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 16.000,00.
Importo capitale: Euro 8.066,06

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2016 a firma di Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE ai nn. 15/16 di repertorio, iscritta il 13/02/2017 a Lecco ai nn. 1762/264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 4.000,00.
Importo capitale: Euro 1.729,32

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2017 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO ai nn. 2086 di repertorio, iscritta il 09/02/2018 a Lecco ai nn. 1745/229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 221.015,56.
Importo capitale: Euro 155.098,63.

La formalità è riferita solamente a C.F. RAN/7 PARTICELLA 2173 SUB. 11, SUB. 13, SUB. 6 e SUB. 2 - CAS/3 PARTICELLA 2382 SUB. 24, SUB.25 e SUB. 49.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2017 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO ai nn. 2084 di repertorio, iscritta il 09/02/2018 a Lecco ai nn. 1746/230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 93.495,27.
Importo capitale: Euro 70.033,90.

La formalità è riferita solamente a C.F. RAN/7 PARTICELLA 2173 SUB. 11, SUB. 13, SUB. 6 e SUB. 2 - CAS/3 PARTICELLA 2382 SUB. 24, SUB.25 e SUB. 49.

ipoteca , stipulata il 10/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3319/2161 di repertorio, iscritta il 15/01/2019 a Lecco ai nn. 588/71, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 139.993,68.
Importo capitale: Euro 69.996,84.

La formalità è riferita solamente a C.F. CAS/3, PARTICELLA 2382 SUB. 49

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/12/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1127/2018 di repertorio, iscritta il 04/03/2019 a Lecco ai nn. 2987/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.
Importo capitale: Euro 10.294,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/04/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 20/04/2023 a Lecco ai nn. 5848/4356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 5.410,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 184,53
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 45.576,95
Millesimi condominiali:	40,246/1000
Ulteriori avvertenze:	

Millesimi condominiali: 36,45/1000 sub.49 - 1,898/1000 sub.24 - 1,898/1000 sub.25

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia Supercondominio MONTE CAINALLO LOTTO 8/9 : €38.313,82 (negoziario e numero due box)

Spese ordinarie annua di gestione dell'immobile Supercondominio MONTE CAINALLO LOTTO 8/9 : €4.810,00 (riscaldamento e raffrescamento del negoziario inclusi)

Spese straordinarie Supercondominio MONTE CAINALLO LOTTO8/9 : € 899,12 (negoziario: sostituzione caldaia centralizzata) - Scadute

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia Supercondominio LA PIAZZETTA : € 6.364,01

Spese ordinarie annua di gestione dell'immobile Supercondominio LA PIAZZETTA : €600,00

Spese straordinarie Supercondominio LA PIAZZETTA : €184,53 (manutenzione straordinaria locale pompe antincendio)

Estratto atto di provenienza:

...

b) la proporzionale quota di comproprietà, spettante a tutte le unità immobiliari in oggetto, nei "Beni comuni non censibili" contraddistinti alla Partita A di Catasto Fabbricati con i seguenti mappali, e precisamente:

* mappale 2382/1 per quanto riguarda cabina ENEL e relativi locali tecnici nel piano secondo interrato (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonché a servizio anche del Lotto 8), evidenziati in colore rosso nel citato Elaborato Grafico; * mappale 2382/2 per quanto riguarda corsello d'accesso ai posti auto, portico e guardiania al piano terra (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonché a servizio anche dei Lotti 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14), evidenziati in colore giallo nel citato Elaborato Grafico;

* mappale 2382/3 per quanto riguarda centrale idrica nel piano secondo interrato, centrale di condizionamento e locale a disposizione al piano quinto, cabina di trasformazione e centrale termica al piano tecnico (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonché a servizio anche del Lotto 8), evidenziati in colore senape nel citato Elaborato Grafico;

* mappale 2382/4 per quanto riguarda vano scala per uscita di sicurezza (Beni non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 2382 nonché a servizio anche del Lotto 8), evidenziato in colore arancio nel citato Elaborato Grafico;

* mappale 2382/5 per quanto riguarda locale contatori nel piano secondo interrato nonché centrali di condizionamento al piano tecnico (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore azzurro nel citato Elaborato Grafico;

* mappale 2382/6 per quanto riguarda atrio, vano scala corrispondente al civico numero 109 di via Lorenzo Balicco, ascensori e relativi locali tecnici al piano quinto, locale immondezzaio nel piano secondo interrato e ripostigli nel piano terzo interrato (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore verde chiaro nel citato Elaborato Grafico;

* mappale 2382/7 per quanto riguarda atrio, vano scala corrispondente al civico numero 113 di via Lorenzo Balicco, ascensore e relativo locale tecnico al piano tecnico, locale addetti pulizie al piano secondo interrato e ripostigli ai piani terra, secondo interrato e terzo interrato (Beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore verde scuro nel citato Elaborato Grafico;

c) la proporzionale quota di comproprietà, spettante a ciascuno dei posti auto, nel corsello di accesso autovetture e nei corridoi di accesso all'uscita di sicurezza contraddistinti alla Partita A di Catasto Fabbricati con il mappale 2382/8 (Beni non censibili comuni ai subalterni dal numero 10 al numero 31, entrambi compresi), evidenziati in colore rosa nel citato Elaborato Grafico;

richiamate comunque le precisazioni di cui ai "PATTI SPECIALI" dell'atto di provenienza, infra citato, nonché quanto contenuto sia nel Regolamento del Supercondominio "LA PIAZZETTA" che nel Regolamento del Supercondominio "MONTE CAINALLO" ("LOTTO 8" - "LOTTO 9").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2012), con atto stipulato il 28/02/2012 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 14499/8241 di repertorio, trascritto il 06/03/2012 a Lecco ai nn. 3315/2533.

SI SEGNALE: la società "Credito Valtellinese Soc. Coop.", ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario 1settembre 1993 m. 385, con atto in data 27 settembre 2010 n. 198894/24443 di rep. notaio dott. Francesco Surace, registrato a Sondrio in data 1 ottobre 2010 al n. 3259 serie IT, ha conferito il proprio ramo d'azienda leasing nella società Mediocreval spa, comprensivo degli inerenti immobili e, quindi, anche gli immobili in oggetto; che l'avviso di conferimento di ramo aziendale è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Della Repubblica Italiana del 5 ottobre 2010, foglio delle inserzioni n.118, la cui pubblicità, ai sensi dell'art. 58 del TUB I settembre 1993 n. 385, tiene luogo dell'esecuzione della pubblicità immobiliare relativa alla cessione degli immobili ricompresi nel ramo d'azienda; che anche se non evidenziato dalle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Lecco, Servizio Di Pubblicità Immobiliare e del Catasto di Lecco, l'intestazione degli immobili sopra descritti, deve ritenersi in capo all'odierna società venditrice Mediocreval spa.

Estratto atto di provenienza:

... L'accesso e lo scarico pedonale si attuano:

* sia da via Lorenzo Balicco (che comprende anche i mappali 2449 - 2443 - 2451 - 2450), direttamente oppure attraverso la piazza e i percorsi supercondominiali interni, asserviti ad uso pubblico, indi tramite i camminamenti e il portico, asserviti ad uso pubblico, di cui al mappale 2382/2, evidenziati in colore giallo nel citato Elaborato Grafico;

* e sia da corso Giacomo Matteotti dapprima attraverso la piazza e i percorsi supercondominiali interni, di proprietà comunale e/o asserviti ad uso pubblico, indi tramite i camminamenti e il portico, asserviti ad uso pubblico, di cui al mappale 2382/2, evidenziati in colore giallo nel citato Elaborato Grafico.

L'accesso e lo scarico carraio si attuano da via Lorenzo Balicco (che comprende anche i mappali 2449 - 2443 - 2451 - 2450) dapprima attraverso la rampa e il corsello di accesso di cui al mappale 2382/2, evidenziati in colore giallo nel citato Elaborato Grafico, indi tramite il limitrofo "LOTTO 8" (mapp. 2381), e, da ultimo, tramite la corsia d'accesso di cui al mappale 2382/8, evidenziata in colore rosa nel citato Elaborato Grafico. ...

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 11/12/2002)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2002 fino al 28/02/2012), con atto stipulato il 11/12/2002 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 7698 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a Lecco ai nn. 20260/14386

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6278/264/1174/EP**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione centro residenziale-direzionale ed esecuzione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, presentata il 07/06/1993, rilasciata il 21/06/1993 con il n. 6278/264/1174/EP di protocollo.

Volturazione Concessione Edilizia n. 6278/264/1174/EP in data 26/06/1993 prot.23979.

Estratto atto Notaio Massimo Sottocornola n.14499 di repertorio e n.8241 di raccolta del 28/02/2012:

"L'abitabilità relativa al fabbricato in oggetto è stata presentata, ai sensi art. 4 D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, in data 12 luglio 2000 e successivamente integrata in data 28 maggio 2002; a questo proposito la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il Comune di Lecco, con comunicazione in data 20 febbraio 2003 N. 30860/02 - 1396 VF/vf Prot. Gen., ha precisato che i termini di cui all'articolo 4 del D.P.R. n. 425/94 per il formarsi del silenzio assenso circa l'abitabilità stessa, hanno iniziato a decorrere dal giorno 17 febbraio 2003 e quindi, alla data odierna, stante la predetta normativa, deve intendersi attestata."

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **17480**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante al progetto atti prot.6278/264/1174/EP del 21/06/1993, presentata il 30/05/2000 con il n. 17480 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **22886**, presentata il 03/07/2001 con il n. 22886 di protocollo. Pratica edilizia non recuperata presso gli uffici del Comune di Lecco in quanto non allegata alla pratica Progetti anno 1993/104 come da indicazione riportate nel registro delle pratiche edilizie consultabile online.

OPERE INTERNE ART.26 della Legge n.47 del 28/02/1985 N. **33409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne: spostamento di pareti che dividono le unità immobiliari ubicate al piano primo, presentata il 04/10/2001 con il n. 33409 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne relative al solo piano primo del fabbricato

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **29537**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne alle unità immobiliari poste al piano secondo, presentata il 31/07/2002 con il n. 29537 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne relative al solo piano secondo del fabbricato

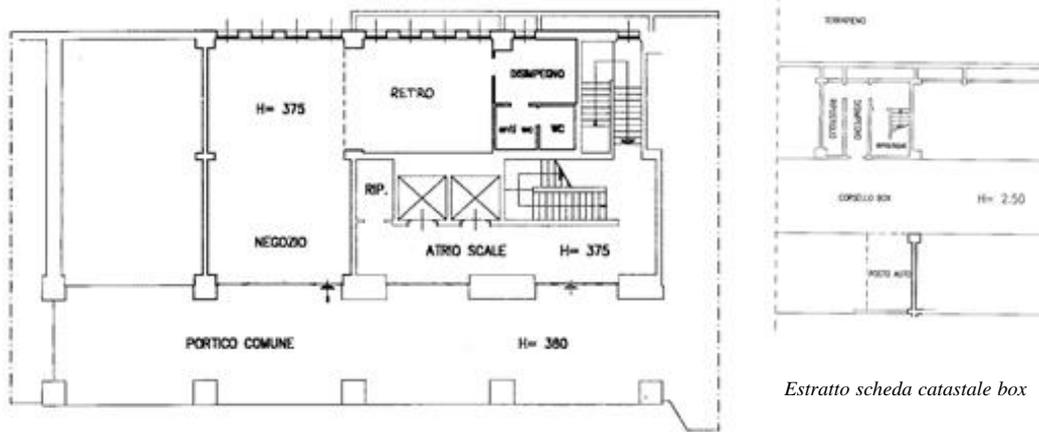
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **45612**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria al piano secondo, presentata il 02/12/2002 con il n. 45612 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne relative al solo piano secondo del fabbricato

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI N. **362/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne: realizzazione di pareti divisorie interne di altezza pari a 2 mt con pèorte a soffietto e adeguamento impianto elettrico e idrico-sanitario, presentata il 24/10/2012 con il n. 362/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a negozio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Estratto scheda catastale negozio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA LORENZO BALICCO 107

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LECCO Via Lorenzo Balicco 107, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "LOTTO 9", in parte di sei e in parte di nove piani fuori terra oltre piano tecnico, con destinazione a negozi, uffici e relativi accessori, nonché costituito da due livelli interrati adibiti a posti auto, depositi e locali tecnici, e con annessa area di pertinenza destinata ad accessi pedonale e carraio (anche di uso pubblico), posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di CASTELLO, via Lorenzo Balicco, eretto sull'area attualmente contraddistinta alla Partita 1 - fg. 1 di Catasto Terreni con il mappale 2382; "LOTTO 9" a sua volta costituente, unitamente al fabbricato in aderenza denominato "LOTTO 8", il Supercondominio "MONTE CAINALLO", quest'ultimo, a sua volta ancora, ricompreso nel Supercondominio "LA PIAZZETTA" (COMPARTO SUD) nell'ambito del complesso residenziale-direzionale-commerciale denominato PARCO DEL BROLETTO, e precisamente:

- negozio al piano terra con annesso retro, servizio igienico e disimpegno.

Il negozio è situato all'ingresso del complesso Parco del Broletto con accesso da via Lorenzo Balicco in zona molto visibile e con intenso traffico pedonale per la presenza di numerosi uffici.

L'unità immobiliare si affaccia sul porticato esistente con un'ampia vetrina di circa 5,50 metri lineari.

Le condizioni di manutenzione del negozio sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 (controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2382 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/1, classe 16, consistenza 85 mq, rendita 6.360,94 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO N. 105 (attualmente n.107), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)

Coerenze: prospetto su area comune di pertinenza, vano scala - vani ascensori - ripostiglio e atrio comuni, portico comune e altra unità immobiliare.

Superficie catastale Totale: 98 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2012.



Prospetto



Vetrina negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- municipio
- centro commerciale
- spazi verde
- supermercato
- scuola elementare

- ottimo
- eccellente
- ottimo
- ottimo
- ottimo

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,2 Km	eccellente	
superstrada distante 0,5 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "LOTTO 9", in parte di sei e in parte di nove piani fuori terra oltre piano tecnico, con destinazione a negozi, uffici e relativi accessori, nonchè costituito da due livelli interrati adibiti a posti auto, depositi e locali tecnici, e con annessa area di pertinenza destinata ad accessi pedonale e carraio (anche di uso pubblico), posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di CASTELLO, via Lorenzo Balicco, eretto sull'area attualmente contraddistinta alla Partita 1 - fg. 1 di Catasto Terreni con il mappale 2382; "LOTTO 9" a sua volta costituente, unitamente al fabbricato in aderenza denominato "LOTTO 8", il Supercondominio "MONTE CAINALLO", quest'ultimo, a sua volta ancora, ricompreso nel Supercondominio "LA PIAZZETTA" (COMPARTO SUD) nell'ambito del complesso residenziale-direzionale-commerciale denominato PARCO DEL BROLETTO, e precisamente:

- negozio al piano terra con annesso retro, servizio igienico e disimpegno.

Il negozio è situato all'ingresso del complesso Parco del Broletto con accesso da via Lorenzo Balicco in zona molto visibile e con intenso traffico pedonale per la presenza di numerosi uffici.

L'unità immobiliare si affaccia sul porticato esistente con un'ampia vetrina di circa 5,50 metri lineari.

Le condizioni di manutenzione del negozio sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in metallo e vetro	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in cartongesso. controsoffitto modulare ispezionabile	mediocre	

Degli Impianti:

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

termico: centralizzato conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: centralizzato conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



Interno negozio



Interno negozio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **198.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 198.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 198.000,00

BENI IN LECCO VIA LORENZO BALICCO 107

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a LECCO Via Lorenzo Balicco 107, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste al secondo piano interrato del fabbricato condominiale denominato "LOTTO9" con ingresso da Via Lorenzo Balicco n.117.

I posti auto hanno altezza interna netta di 2,50 mt e sono comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2382 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO n. 117 , piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)
Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, cavedio di areazione e altra unità immobiliare.
Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata).
- foglio 3 particella 2382 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO BALICCO n. 117, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 31742 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 353.1/2001)
Coerenze: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare, cavedio di areazione e altra unità immobiliare.
Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Ingresso carrabile



Rampa di accesso ai posti auto interrati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

- municipio
- centro commerciale
- spazi verde
- supermercato
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

- ottimo ★★★★★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 0,2 Km
- superstrada distante 0,5 Km

- eccellente ★★★★★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "LOTTO 9", in parte di sei e in parte di nove piani fuori terra oltre piano tecnico, con destinazione a negozi, uffici e relativi accessori, nonchè costituito da due livelli interrati adibiti a posti auto, depositi e locali tecnici, e con annessa area di pertinenza destinata ad accessi pedonale e carraio (anche di uso pubblico), posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di CASTELLO, via Lorenzo Balicco, eretto sull'area

attualmente contraddistinta alla Partita 1 - fg. 1 di Catasto Terreni con il mappale 2382; "LOTTO 9" a sua volta costituente, unitamente al fabbricato in aderenza denominato "LOTTO 8", il Supercondominio "MONTE CAINALLO", quest'ultimo, a sua volta ancora, ricompreso nel Supercondominio "LA PIAZZETTA" (COMPARTO SUD) nell'ambito del complesso residenziale-direzionale-commerciale denominato PARCO DEL BROLETTO, e precisamente:

- numero due posti auto coperti comunicanti siti al secondo piano interrato (nella scheda catastale è riportato piano terzo interrato).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante con apertura manuale realizzata in metallo buono 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media 

Degli Impianti:

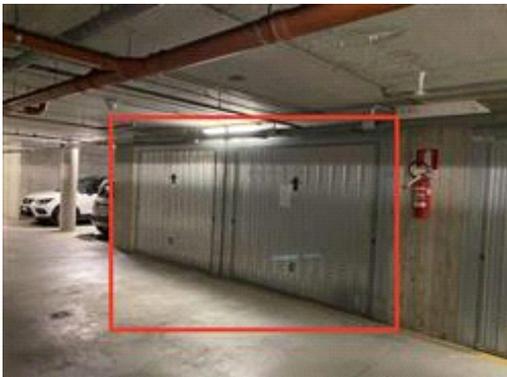
elettrico: con cavi a vista conformità: da verificare nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto interrato sub. 24	17,00	x	100 %	=	17,00
Posto auto interrato sub. 25	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	34,00				34,00



Individuazione posti auto



Posti auto comunicanti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Lecco (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da

garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima. Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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	120,00	0,00	198.000,00	198.000,00
B	posto auto	34,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				248.000,00 €	248.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 248.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 37.200,00
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:	€ 210.800,00

data 30/08/2023

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI