



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avvocato Marco Possenti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Emanuele Fontana**

CF:FNTNNM79L28A7450

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341323438

fax: 0341323438

email: [ark.fontana@gmail.com](mailto:ark.fontana@gmail.com)

PEC: [antonio.fontana2@archiworldpec.it](mailto:antonio.fontana2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

# LOTTO 1

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

**A** **negozio** a MERATE via Giovanni Pascoli 7, della superficie commerciale di **93,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare adibita a negozio collocata a piano terra con locale cantina a piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di negozio 3,45m - 2,95m - cantina 2,30m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1495 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/1, classe 7, consistenza 75 mq, rendita 1.990,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario\_scivolo comune - area comune adiacente a via Pascoli - altra unità immobiliare - cortile comune
- foglio 3 particella 1495 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario\_vano scala e disimpegno comune - altra unità immobiliare - terrapieno - altra unità immobiliare
- foglio 9 particella 1495 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1060, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da nord in senso orario\_Mappale 1518 - Mappale 1496 - Mappale 1492 - Mappale 1494 - Mappale 4160 - Mappale 72

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,31 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.301,29</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 5+5, stipulato il 17/12/2014, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 15/01/2015 a Merate

ai nn. 98/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12.000,00 €

#### **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 12/09/2008 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 14312/9561 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 a LECCO (LC) ai nn. Registro generale n. 15741 Registro particolare n. 3269, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €408.000,00.

Importo capitale: €240.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi

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

Pignoramento, stipulato il 27/02/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA ai nn. 607 di repertorio, trascritta il 07/04/2023 a Lecco ai nn. Registro generale n. 5239 Registro particolare n. 3898, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 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:	<b>€ 2.472,11</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 5.242,95</b>
Millesimi condominiali:	<b>49,41/1000</b>

##### Ulteriori avvertenze:

Da atto di acquisto: è compresa nella dotazione di parti comuni "la quota di comproprietà in ragione di 49,41/1000 della porzione immobiliare adibita a portineria e costituita da due vani oltre i servizi a piano terra, il tutto così distinto nel N.C.E.U. di Merate partita n. 783 Fg. 3 Mappale n. 1495 Sub. 4, via Pascoli n. 7, PT cat A3, classe 1, vani 2,5.

Su tutto il Comune di Merate insiste il Vincolo Paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004 pertanto ogni intervento che modifichi l'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree deve essere valutato

dalla preposta Commissione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di 112 COMPRAVENDITA (dal 12/09/2008), con atto stipulato il 12/09/2008 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 14310/9559 di repertorio, registrato il 23/09/2008 a Lecco ai nn. 10677/1T, trascritto il 03/10/2008 a LECCO (LC) ai nn. Registro generale n. 15739 Registro particolare n. 10094

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/12/1979 fino al 12/09/2008), con atto stipulato il 19/12/1979 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 79031 - 24951 di repertorio, registrato il 08/01/1980 a MERATE ai nn. 59, trascritto il 17/01/1980 a LECCO ai nn. Registro Generale 502 Registro Particolare 447.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare adibita a negozio C.F. : Sez. Urb. MER - Fg. 3 - Map. 1495 - Sub. 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/09/1985 fino al 12/09/2008), con atto stipulato il 02/09/1985 a firma di Notaio MODESTO BOSISIO ai nn. 97014 - 30751 di repertorio, registrato il 13/09/1985 a MERATE ai nn. 1148, trascritto il 27/09/1985 a LECCO ai nn. registro Generale 7497 Registro Particolare 5223.

Il titolo è riferito solamente a cantina a piano S1 - C.F. : Sez. Urb. MER - Fg. 3 - Map. 1495 - Sub. 27

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 1060**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Costruzione di casa di civile abitazione "Condominio S.Ambrogio" con negozi e box da eseguirsi in Merate in via G.Pascoli" , presentata il 20/05/1963 con il n. 1060 di protocollo, rilasciata il 08/08/1963, agibilità del 17/02/1965 con il n. 1060 di protocollo.

Con l'atto di compravendita del 12 settembre 2008 trascritto a Lecco il giorno 03 ottobre 2008 al n. 15739 d'ordine e al n. 10094 del Registro Particolare "la parte venditrice dichiara che il complesso condominiale di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato eretto giusta licenza edilizia n. 1060 rilasciata dal Comune di Merate in data 8 agosto 1963 e successive autorizzazioni edilizie rilasciate dal medesimo Comune in data 16 febbraio 1980 (per opere di adeguamenti degli interni del negozio), in data 8 marzo 1982 (per opere di manutenzione straordinaria pavimentazione del negozio) ed in data 4 agosto 1982 prot. n. 5635 UT/gt (per installazione di due tende parasole antistante il negozio)". Con comunicazione scritta il Comune di Merate dichiarava l'inesistenza in archivio delle tre pratiche del 1980/1982.

D.I.A. Denuncia di Inizio Attività **N. 1335/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "modifiche interne ad unità immobiliare e rinnovo dell'arredamento", presentata il 01/08/2008 con il n. 24460 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 20.07.2016.

L'immobile ricade in zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare (art.33).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

articolo 33 - Tessuto R4.

Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare.

33.1. Comprendono:

- aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili;
- edifici prevalentemente realizzati in assenza di pianificazione urbanistica attuativa;
- urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali interessate da bassa e media densità.

33.2. Principio generale Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 05.08.1978 n. 457.

33.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni residenziali come definite dall'articolo 8 e le seguenti attività del settore commerciale e terziario artigianale:

FC1 – Esercizi pubblici

FC2 – Commercio in esercizi di vicinato

FP2.2 – Artigianato di servizio

FT1 – Uffici e studi professionali

FT2 – Complessi terziari e direzionali

FT3.1 – Attività ricettive alberghiere attraverso Permesso di Costruire Convenzionato

FT3.2 – Attività ricettive non alberghiere

33.4. Modalità di intervento

Gli interventi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano e al riequilibrio delle dotazioni pubbliche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso:

- a) l'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali ammesse;
- b) nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, una tantum, l'ampliamento di SLP nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo comunque ammesso di mq. 25 ed un massimo di mq. 100 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti.

E' consentita, con Permesso di Costruire o titolo abilitativo previsto della legislazione vigente, la nuova costruzione.

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) La utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura Rc è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza massima Hmax non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze Dc, Df, Ds non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, salvo accordi tra confinanti; ove però queste non raggiungano le misure previste è consentito il raggiungimento di tale limite;

e) la superficie drenante, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della Sf.

Possono essere realizzati interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali casi gli interventi proposti devono rispettare:

a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio riferendosi al contesto urbano circostante;

b) i requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di efficienza energetica. Tali interventi potranno prevedere un incremento di SIp sino ad un massimo del 15% oltre la saturazione dell'If.

Potranno essere realizzati con Piano attuativo (PA).

La premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

In sede di pianificazione attuativa possono essere derogati indici e parametri urbanistici del tessuto fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi. Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nell'articolo 56 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

### 33.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

RC Rapporto di copertura fondiario % 40 (esistente se >) Spd Superficie permeabile drenante / fondiaria % 30

H Altezza massima ml 7,50 (esistente se >)

### 33.6. Alberatura di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento superiore al 20% della SIp esistente, o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali di almeno 1 albero ogni 250 Mq. di superficie territoriale e 1 arbusto ogni 100 Mq. di superficie territoriale, tenendo presente che sono consigliate specie il cui utilizzo risulti idoneo per ridurre il rumore (*Tilia platiphyllus*, *Carpinus betulus*) e per la loro resistenza ai diversi inquinanti atmosferici (*Quercus rubra*, *Tilia cordata*, *Crataegus*, *Fraxinus Ornus*).

### 33.7. Fabbricati accessori

E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori (es.: depositi attrezzi, legnaie, gazebi, ecc.), a servizio di fabbricati residenziali, aventi una superficie massima di 8 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale), anche in deroga agli indici fondiari esistenti. Tali fabbricati accessori dovranno avere struttura possibilmente in legno, facciate e copertura in legno o con le finiture compatibili con l'edificio principale, con possibilità di appoggio su basamento solido nella dimensione del fabbricato accessorio oltre ad una sporgenza massima di m.0,50 per lato.

33.8. Indicazioni puntuali L' area contraddistinta con la simbologia [%] sulle tavole di progetto del Piano delle Regole (ex PCC17), è interamente destinata all' edilizia convenzionata. In questo ambito è possibile realizzare una SIp complessiva pari a mq.3400 sviluppabili su corpi di fabbrica aventi un'altezza massima fuori terra pari a 13,50m.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi difformità interne fra quanto rilevato e quanto rappresentato nei titoli edilizi.

Normativa di riferimento:

D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia comprensiva di oblazione : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-schede catastali non aggiornate.

Normativa di riferimento:

D. M. 701/84 D. Lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento schede catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MERATE VIA GIOVANNI PASCOLI 7

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MERATE via Giovanni Pascoli 7, della superficie commerciale di **93,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare adibita a negozio collocata a piano terra con locale cantina a piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di negozio 3,45m - 2,95m - cantina 2,30m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1495 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/1, classe 7, consistenza 75 mq, rendita 1.990,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario\_scivolo comune - area comune adiacente a via Pascoli - altra unità immobiliare - cortile comune
- foglio 3 particella 1495 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario\_vano scala e disimpegno comune - altra unità immobiliare - terrapieno - altra unità immobiliare
- foglio 9 particella 1495 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1060, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da nord in senso orario\_Mappale 1518 - Mappale 1496 - Mappale 1492 - Mappale 1494 - Mappale 4160 - Mappale 72

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Città di Merate, Lago di Sartirana). 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: Centro storico - edifici religiosi - lago di Sartirana.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 7Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita a negozio di parrucchiere collocato nel Condominio "S.Ambrogio".

L'accesso all'unità avviene direttamente dal marciapiede esterno antistante via Pascoli.

Il locale interno consiste in un open space su doppio livello dove trovano collocazione la zona reception/attesa, la zona acconciature, e direttamente collegate a mezzo di gradini interni la zona lavaggio, un'ulteriore area trattamenti e due locali accessori, uno adibito a wc con relativo disimpegno ed uno a ripostiglio. Nel ripostiglio è collocato il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria a gas.

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile esterno e dal vano scala condominiale è situato il locale cantina.

Antistante il negozio è presente un'area adibita a parcheggio pubblico.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente - anta singola fissa (vetrine) - anta singola a battente (porte vetrine) realizzati in pvc (finestre) - metallo (vetrine e relative porte) al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in pvc nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in ceramico su due lati e intonaco civile tintecciato su lato cortile interno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco cementizio	nella media	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in metallo e vetro	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle avvolgibili (finestre) - serrande avvolgibili (vetrine) realizzate in pvc - metallo	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattonelle ceramiche	nella media	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche	nella media	☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : con cavi sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni sottopavimento con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : con tubazioni sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆
<i>telefonico</i> : con cavi sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : centralizzato + integrazione autonoma per ACS con alimentazione a gas i diffusori sono radiatori conformità: non rilevabile	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in misto in cemento armato e laterizi	nella media	☆☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in misto acciaio-cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio commerciale a piano terreno	91,00	x	100 %	=	91,00

Locale cantina piano S1	7,00	x	33 %	=	2,31
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>93,31</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: 30/08/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul territorio

Descrizione: Negozio a piano terra, composto da 3 locali e 1 bagno, ingresso da piano terra, 3 vetrine su strada

Indirizzo: via Giovanni Pascoli 13, Merate

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul territorio

Descrizione: Locale commerciale a piano terra e piano interrato ( 3 posti auto) , 3 locali e un bagno, ingresso da piano terra, 1 vetrina su strada

Indirizzo: viale Carlo Cornaggia 11, Merate

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.904,76 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul territorio

Descrizione: Locale commerciale a piano terra composto da tre locali e un bagno, locali di servizio a piano interrato, 4 vetrine su strada

Indirizzo: viale Carlo Cornaggia 5, Merate

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.306,82 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2008  
 Fonte di informazione: atto compravendita immobile  
 Descrizione: immobile oggetto di perizia  
 Indirizzo: via Giovanni Pascoli 7  
 Superfici principali e secondarie: 91  
 Superfici accessorie: 7  
 Prezzo: 205.000,00 pari a 2.091,84 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 30/08/2023  
 Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.  
 Descrizione: Negozi  
 Indirizzo: Merate centro in edifici con più di 30 anni  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/08/2023  
 Fonte di informazione: agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari  
 Descrizione: Immobile commerciale - negozio  
 Indirizzo: Merate  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 145.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 5 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Atto di compravendita dell'immobile.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché di eventuali problematiche, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramtrate a seconda della destinazione d'uso. La valutazione tiene ben conto in ogni caso della posizione centrale, della discreta visibilità e dell'idonea raggiungibilità.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,31	x	1.659,00	=	<b>154.801,29</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 154.801,29</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 154.801,29</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: Merate, osservatori del mercato immobiliare Listino Fimaa - Listino OMI - Agenzie web

## 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	93,31	0,00	154.801,29	154.801,29
				<b>154.801,29 €</b>	<b>154.801,29 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.301,29**

**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: **€ 15.130,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.242,95**

Riduzione per arrotondamento: **€ 28,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.900,00**

data 09/09/2023

il tecnico incaricato  
Antonio Emanuele Fontana