



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
REALESTATE44 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. CRISTINA VARANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

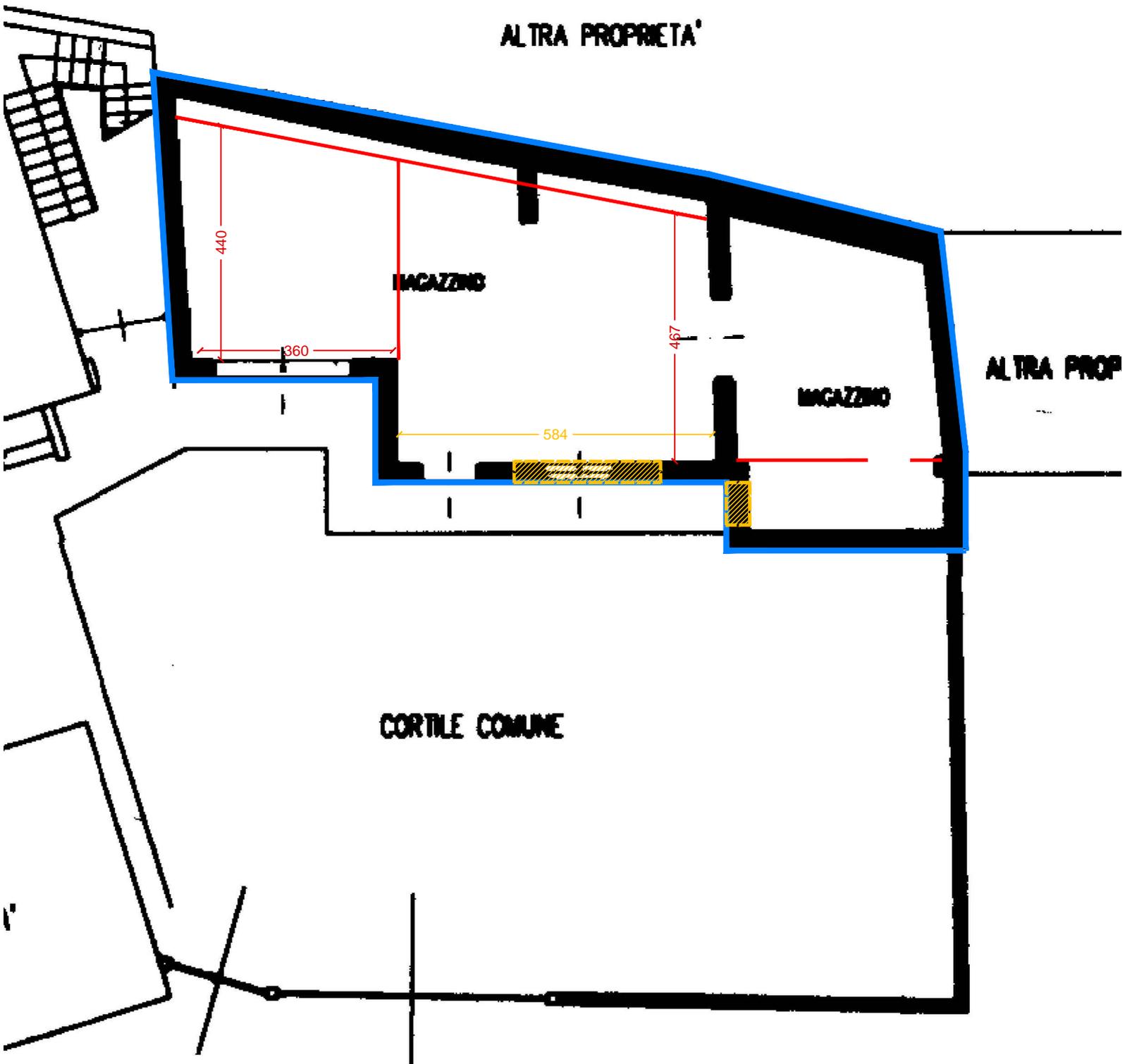
CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 0341996840
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



estratto di mappa



ortofoto satellitare



depositi

LOTTO 1

stato di fatto / scheda catastale

aggiunte

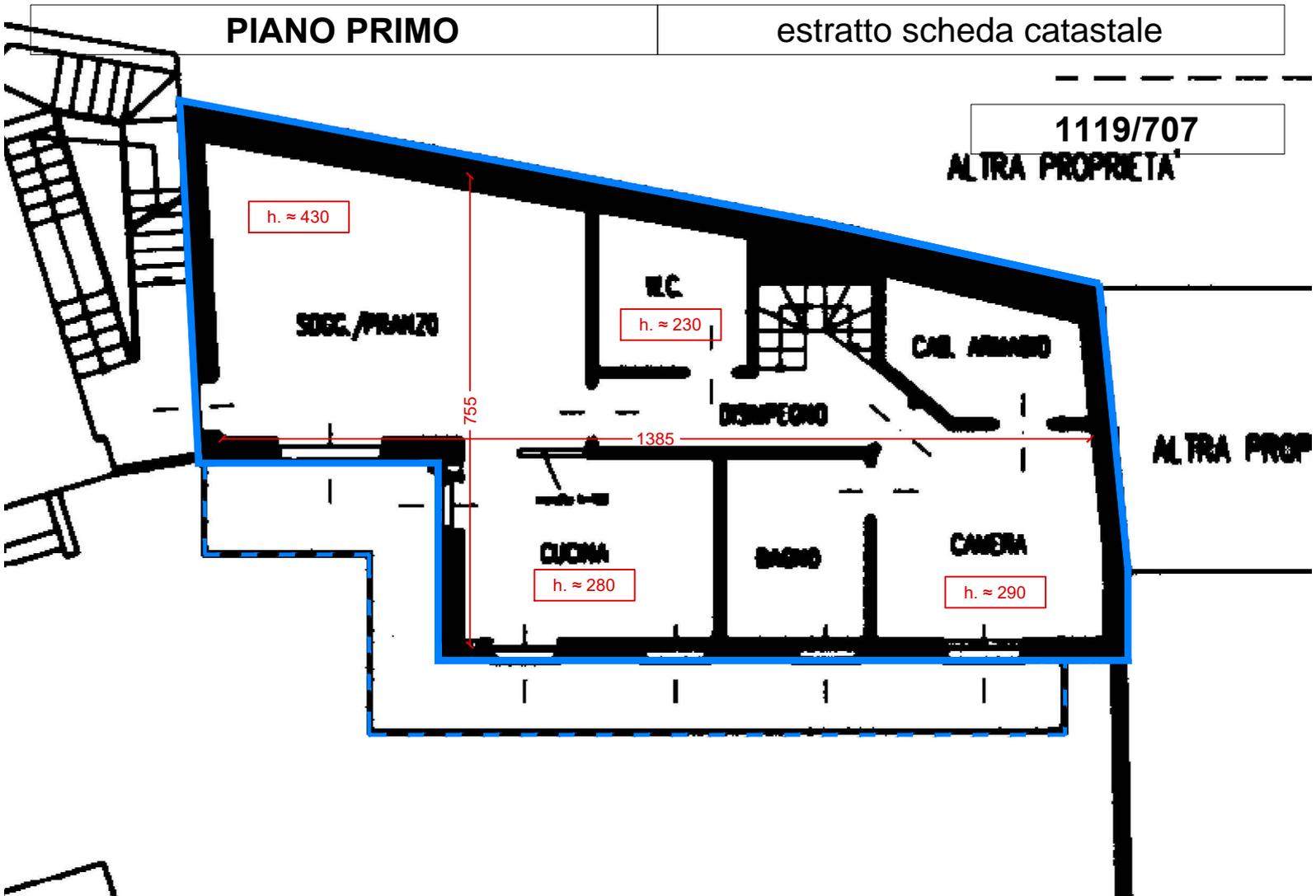
diminuzioni

PIANO PRIMO

estratto scheda catastale

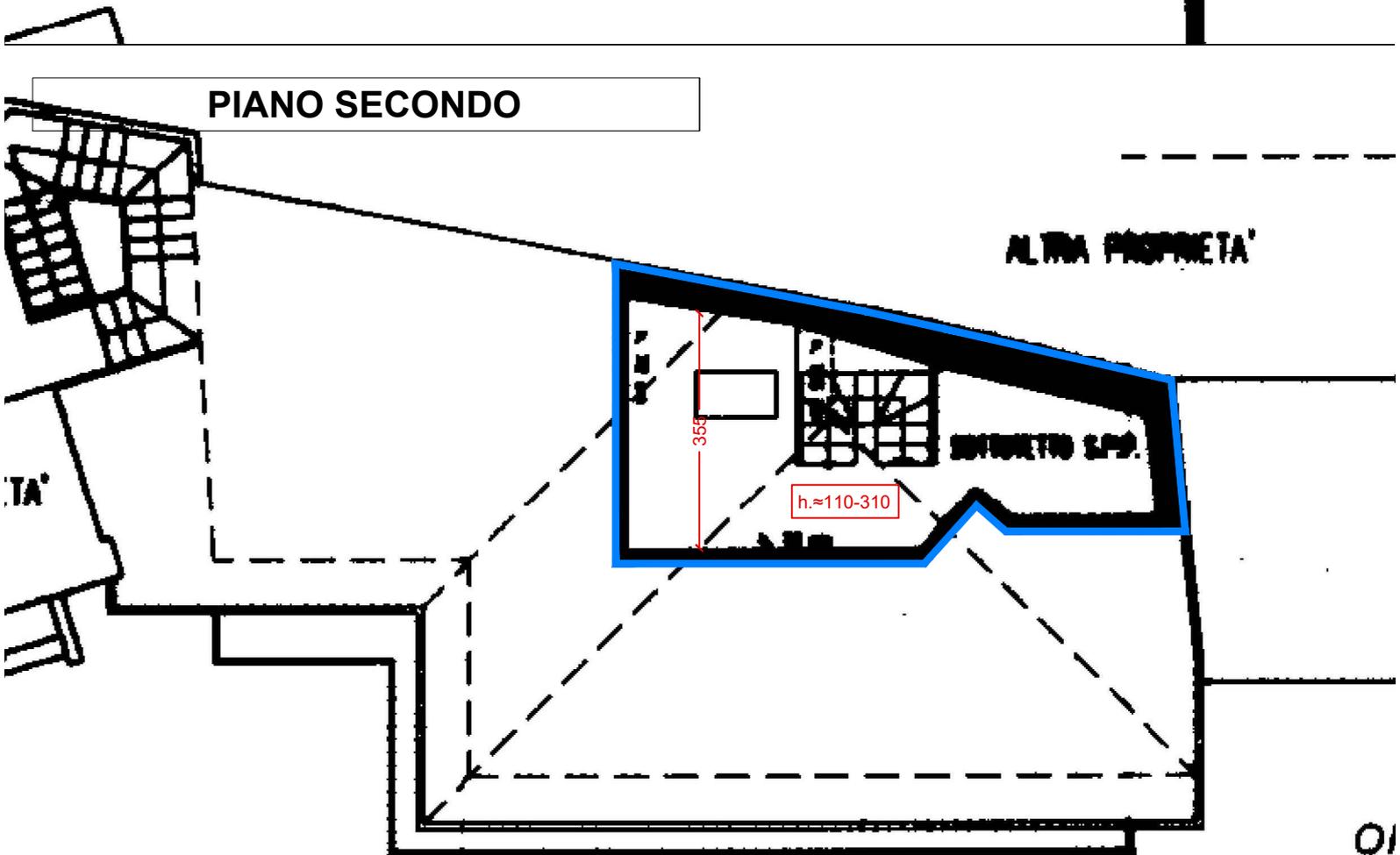
1119/707

ALTRA PROPRIETA'



PIANO SECONDO

ALTRA PROPRIETA'



appartamento

stato di fatto / scheda catastale

LOTTO 1

aggiunte

diminuzioni

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALCO Via Nazionale 42/C, della superficie commerciale di **120,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 – APPARTAMENTO E DEPOSITI

Il bene oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica semi indipendente, affacciato su cortile privato comune e con vano scale comune ad altre unità immobiliari.

Il lotto è costituito da locali di deposito al piano terreno e da un appartamento su due livelli in fabbricato interamente ristrutturato (demolito e ricostruito) una ventina di anni or sono.

L'accesso carraio al cortile comune avviene da una diramazione secondaria della Via Statale.

Sul cortile comune affacciano i locali di deposito con due ampie aperture che si prestano eventualmente ad essere parzialmente trasformati in autorimessa.

Sul pianerottolo di piano primo è presente unicamente la porta di ingresso all'appartamento oggetto di stima.

L'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno, a doppia altezza, con grande porta finestra sulla balconata che percorre tutta la facciata Sud-Ovest del fabbricato, servendo oltre il soggiorno, la cucina e la camera del piano.

Il soggiorno comunica con l'ampia cucina separata e con il disimpegno notte sul quale affacciano il bagno di servizio (cieco) e la camera padronale con cabina armadio di buone dimensioni e bagno privato.

Dal disimpegno una bella scala con struttura metallica e gradini in legno conduce al soppalco, attualmente adibito a camera da letto, ma che per altezza e caratteristiche può essere adibito a soli locali accessori.

L'appartamento è molto ben distribuito, anche se di fatto dotato di un'unica camera da letto, e presenta soluzioni architettoniche di impatto (doppia altezza e copertura a vista nei locali principali).

Le finiture sono di ottimo livello, lo stato di conservazione è molto buono.

Il contesto è gradevole e ben conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 42/C, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da Nord in senso orario, in corpo con il sub. 706: fabbricati di altra proprietà, cortile di altra proprietà, cortile comune, vano scale comune.

ex 1426/704: variazione del 18/04/2013 pratica LC0046830 in atti dal 18/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 13616.1/2013); ex 1426/702: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107656 in atti dal 28/09/2001 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - magazzino - abitazione (n. 3241.1/2001); ex 1426/5: variazione del 24/05/2000 in atti dal 24/05/2000 frazionamento per trasferimento di diritti laboratorio magazzino (n. F02731.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

B magazzino a CALCO Via Nazionale 42/C, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 42/C, 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 oraio, in corpo con il sub. 707: fabbricati di altra proprietà, cortile di altra proprietà, cortile comune, vano scale comune.

ex 1426/703: variazione del 18/04/2013 pratica LC0046830 in atti dal 18/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 13615.1/2013); ex 1426/701: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107628 in atti dal 28/09/2001 - ristrutturazione - laboratorio - magazzino (n. 3241.1/2001); ex 1426/5: variazione del 24/05/2000 in atti dal 24/05/2000 frazionamento per trasferimento di diritti laboratorio magazzino (n. F02731.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 210.515,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 178.937,75
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 29/03/2011 a firma di notaio Laura Mutti , iscritta il 01/04/2011 a Lecco ai nn. 4619/827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

La formalità è riferita solamente a limitatamente agli immobili al foglio 6, mapp. 1119, subb. 702 - 703 - 706.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/09/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione , iscritta il 09/09/2019 a Lecco ai nn. 12844/1849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di addebito .

Importo ipoteca: €204.543,36.

Importo capitale: €102.271,68

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione , iscritta il 17/12/2021 a Lecco ai nn. 20428/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di addebito .

Importo ipoteca: €79.040,52.

Importo capitale: €39.520,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di U.G. Lecco , trascritta il 08/06/2022 a Lecco ai nn. 9262/6533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica da Ufficiale Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale.

Nessun condominio costituito.

Cortile in comune con altri proprietari, ad assegnazioni dei lotti avvenute sarà necessaria una regolamentazione.

Sul cortile insiste un pergolato regolarmente autorizzato (salva la copertura, eventualmente da rimuovere con costi irrisori) ma non accatastato.

Contatori delle parti comuni posizionati in una delle cantine al Lotto 2; è necessario concedere il diritto di transito pedonale a tutti i comproprietari; in alternativa l'assegnatario potrà compartimentare la sezione di cantina contenente gli impianti ed i contatori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 29/11/2001), con atto stipulato il 29/11/2001 a firma di notaio Francesco Brini, trascritto il 18/12/2001 a

Lecco ai nn. 12409-12410/17534-17535.
Cambio di denominazione società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (fino al 10/10/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1998 fino al 29/11/2001), con atto stipulato il 10/10/1998 a firma di notaio Franco Panzeri, trascritto il 05/11/1998 a Lecco ai nn. 13806/9898

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **22/2002**, per lavori di nuovo accesso e pergola in legno, rilasciata il 28/06/2002 con il n. 8639 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cortile interno.

Autorizzazione paesaggistica 22/2002 del 28/06/2002 prot. 8351

Concessione edilizia N. **12/1999** e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso al piano primo, rilasciata il 08/09/1999 con il n. 9944 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo di fabbrica sul cortile interno che comprende i magazzini al piano terreno e l'appartamento ai piani primo e sottotetto .

Successiva variante n. 9601 alla CE 12/1999; provvedimento non presente negli archivi comunali; elaborati presenti, riportanti la data del 07/11/2001, prot. 14160. Provvedimenti di autorizzazione paesaggistica non presenti negli archivi comunali (ma evidentemente rilasciati, se poi rilasciati i provvedimenti edilizi).

Concessione edilizia in sanatoria N. **2924/P** e successive varianti, per lavori di sopraelevazione di fabbricato e cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio per attività artigianale, rilasciata il 30/07/1993 con il n. 6886 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo di fabbrica sul cortile interno che comprende i magazzini al piano terreno e l'appartamento ai piani primo e sottotetto .

Condono L. 47/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - ZONA B di COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La profondità dei locali di deposito è di 40-50 cm. inferiore a quanto riportato sugli elaborati (sia allegati alle PE che schede catastali). Le schede catastali riportano differenze nelle aperture nei locali al piano terreno; nelle PE non è presente una porta. Probabile che si è stata realizzata un'intercapedine a confine e relativa controparete. Lievissime difformità di rappresentazione (sia allegati alle PE che schede catastali) anche nell'appartamento

(muretto basso cucina anzichè porta).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA 1.000 (in sanatoria) e rifacimento schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica, presentazione di pratica edilizia in sanatoria preso il Comune da parte di tecnico abilitato.: €2.200,00
- Presentazione di elaborato planimetrico e due nuove schede catastali con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato: €1.200,00
- Diritti di segreteria catastali : €100,00
- Diritti di segreteria comunali: €200,00
- Sanzioni comunali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come sopra specificato

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 42/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALCO Via Nazionale 42/C, della superficie commerciale di **120,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 – APPARTAMENTO E DEPOSITI

Il bene oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica semi indipendente, affacciato su cortile privato comune e con vano scale comune ad altre unità immobiliari.

Il lotto è costituito da locali di deposito al piano terreno e da un appartamento su due livelli in fabbricato interamente ristrutturato (demolito e ricostruito) una ventina di anni or sono.

L'accesso carraio al cortile comune avviene da una diramazione secondaria della Via Statale.

Sul cortile comune affacciano i locali di deposito con due ampie aperture che si prestano eventualmente ad essere parzialmente trasformati in autorimessa.

Sul pianerottolo di piano primo è presente unicamente la porta di ingresso all'appartamento oggetto di stima.

L'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno, a doppia altezza, con grande porta finestra sulla balconata che percorre tutta la facciata Sud-Ovest del fabbricato, servendo oltre il soggiorno, la cucina e la camera del piano.

Il soggiorno comunica con l'ampia cucina separata e con il disimpegno notte sul quale affacciano il bagno di servizio (cieco) e la camera padronale con cabina armadio di buone dimensioni e bagno privato.

Dal disimpegno una bella scala con struttura metallica e gradini in legno conduce al soppalco, attualmente adibito a camera da letto, ma che per altezza e caratteristiche può essere adibito a soli locali accessori.

L'appartamento è molto ben distribuito, anche se di fatto dotato di un'unica camera da letto, e presenta soluzioni architettoniche di impatto (doppia altezza e copertura a vista nei locali principali).

Le finiture sono di ottimo livello, lo stato di conservazione è molto buono.

Il contesto è gradevole e ben conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 42/C, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da Nord in senso orario, in corpo con il sub. 706: fabbricati di altra proprietà, cortile di altra proprietà, cortile comune, vano scale comune.

ex 1426/704: variazione del 18/04/2013 pratica LC0046830 in atti dal 18/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 13616.1/2013); ex 1426/702: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107656 in atti dal 28/09/2001 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - magazzino - abitazione (n. 3241.1/2001); ex 1426/5: variazione del 24/05/2000 in atti dal 24/05/2000 frazionamento per trasferimento di diritti laboratorio magazzino (n. F02731.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



soggiorno



cucina



camera matrimoniale



bagno padronale



bagno di servizio



locale al sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO E DEPOSITI

(valutazione da 0 – pessimo, a 10 – ottimo; qualità dell'elemento/stato di conservazione)

EDIFICIO

(qualità/stato di conservazione)

Il fabbricato è frutto della demolizione e ricostruzione di vecchio edificio avvenuta nei primi anni 2000;

le fondazioni sono in C.A. (8/8);

le murature di elevazione sono costituite da mattoni di laterizio (7/8);

i solai sono in C.A. e laterizio (7/8),

La struttura del tetto è in legno (8/8) a falde con copertura in tegole di laterizio (8/7);

Le lattonerie sono in rame (9/8);

Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiate in color arancio (7/7).

Il tutto realizzato con buone tecniche dell'epoca ed in stato di conservazione molto buono.

DEPOSITI

(qualità/stato di conservazione)

Sono presenti, a vista, tubazioni degli impianti del soprastante appartamento.
 Impianto elettrico con canaline a vista (7/7).
 Pareti rifinite a intonaco rustico tinteggiato (6/6)
 I plafoni sono in laterizio intonacato (8/8) e tinteggiato in discrete condizioni (8/6).
 I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato (8/8).
 Porta e portoni d'ingresso in alluminio (8/8).
 Porte interne in laminato (7/7) o civile tinteggiato (8/7).
 Finestra in alluminio con vetrocamera (7/7).
 Alcuni segnali di umidità di risalita.

APPARTAMENTO

(qualità/stato di conservazione)

L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaie a gas metano (8/8), presumibilmente conforme, come l'impianto di riscaldamento a radiatori (8/8).
 L'impianto idrosanitario appare in piena efficienza (8/8).
 L'impianto elettrico sottotraccia (8/8), come quello TV appaiono in buono stato e sono presumibilmente conformi.
 E' presente impianto di aria condizionata, con macchinario esterno al P.T. e split nei locali principali (uno anche al piano terreno) (8/8).
 Nel soggiorno è presente termo-camino a legna (8/8).
 I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (8/8) il tutto tinteggiato (8/8).
 Sia le porzioni di tetto a vista che il soppalco sono costituiti da travi e perlinatura in legno di abete (8/8).
 I pavimenti sono in parquet (8/7) negli ambienti principali, in piastrelle di ceramica nei bagni (7/8), come il rivestimento (8/8).
 La soletta del balcone è in c.a. (8/8), la pavimentazione balcone è in piastrelle di gres porcellanato (7/4) ed evidentemente l'impermeabilizzazione sottostante è in alcuni punti ammalorata, fatto testimoniato dagli evidenti scostamenti del sottobalcone (5/4); il parapetto è a disegno semplice in ferro smaltato (7/7).
 I davanzali sono in pietra naturale (7/7).
 I serramenti ad ante battenti sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera al piano terreno (8/8), con antistanti persiane in alluminio (8/8).
 Le porte interne in legno laccato (8/8).
 Il portoncino di ingresso è blindato con pannello esterno lavorato (9/8).

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
1119/707 - locali appartamento			

al piano 1 (esclusa impronta scala)	95,00	x	100 %	=	95,00
1119/707 - locali appartamento al piano 2 (mansarda)	29,00	x	70 %	=	20,30
1119/707 - balcone al piano 1	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	145,00				120,55



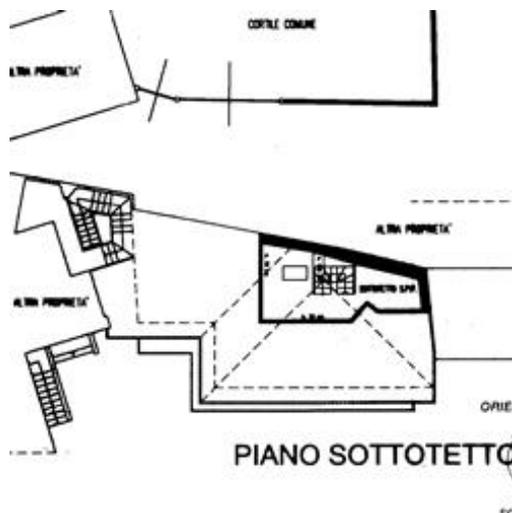
ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



stralcio scheda catastale P.1



stralcio scheda catastale P.2

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: 25/11/2022
Fonte di informazione: internet
Descrizione: intero compendio di cui fanno parte i lotti oggetto della presente perizia
Indirizzo: Via Nazionale, Calco
Superfici principali e secondarie: 753
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100.000,00 pari a 1.460,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2022
Fonte di informazione: internet
Descrizione: villa bifamiliare
Indirizzo: Via B. Calchi 2, Calco
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 289.000,00 pari a 1.720,24 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 260.100,00 pari a 1.548,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2022
Fonte di informazione: internet
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Via Ghislanzoni 16/2, Calco
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.715,69 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 157.500,00 pari a 1.544,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2022
Fonte di informazione: internet
Descrizione: quadrilocale
Indirizzo: Via Italia, Calco
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.309,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO E DEPOSITI

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

La situazione in alcuni paesi della Brianza lecchese è generalmente peggiore rispetto ad altre aree della Provincia.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2022, in Comune di CALCO, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.000,00 - 1.300,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2022), in Comune di CALCO, per immobili RESIDENZIALI RECENTI indica una quotazione di mercato di 1.400,00 – 1.600,00 €/mq.; per immobili RESIDENZIALI DI 11/30 ANNI di 800,00 – 1.100,00 €/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono state considerati il contesto ristrutturato in anni relativamente recenti, composto da poche unità immobiliari ed in ottimo stato conservativo, dotato di buona accessibilità ed adeguati spazi comuni; le caratteristiche dell'appartamento su due livelli, con spazi molto gradevoli ed in ottimo stato di conservazione; la buona dotazione di impianti, rispondenti alle moderne esigenze abitative.

Si è tenuto anche conto della posizione in zona mista residenziale – commerciale, di forte passaggio e di conseguenza molto trafficata, dell'esposizione e della luminosità dell'immobile, della balconata ben sfruttabile, affacciata sul cortile interno comune;

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 1.300,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento al primo piano, debitamente ridotti per gli spazi accessori al piano secondo e terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,55 x 1.300,00 = **156.715,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.715,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.715,00**

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 42/C

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a CALCO Via Nazionale 42/C, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 42/C, 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, in corpo con il sub. 707: fabbricati di altra proprietà, cortile di altra proprietà, cortile comune, vano scale comune.

ex 1426/703: variazione del 18/04/2013 pratica LC0046830 in atti dal 18/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 13615.1/2013); ex 1426/701: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107628 in atti dal 28/09/2001 - ristrutturazione - laboratorio - magazzino (n. 3241.1/2001); ex 1426/5: variazione del 24/05/2000 in atti dal 24/05/2000 frazionamento per trasferimento di diritti laboratorio magazzino (n. F02731.1/2000).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



depositi al piano terreno



deposito



deposito



deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

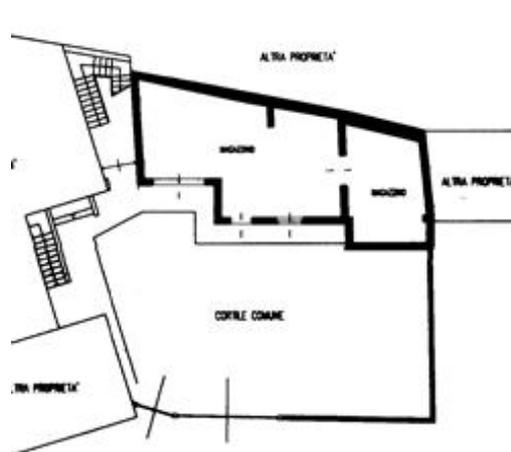
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
1119/706 - locali di deposito al piano terreno	90,00	x	50 %	=	45,00
Totale:	90,00				45,00



PIANO TERRA H. 2,60

stralcio scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 1.300,00 = **58.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.500,00**

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 Calco, agenzie: Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	appartamento	120,55	0,00	156.715,00	156.715,00
B	magazzino	45,00	0,00	58.500,00	58.500,00
				215.215,00 €	215.215,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I due distinti subalterni potrebbero essere alienati singolarmente.

Tuttavia:

1. l'appartamento è di buon pregio ma non dispone di spazi accessori o posti auto;
2. i locali di deposito possono agevolmente essere trasformati in autorimesse, almeno per auto di medie o piccole dimensioni;

Per questi motivi si ritiene vantaggioso alienare il lotto come formato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 210.515,00**

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: **€ 31.577,25**

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: **€ 178.937,75**



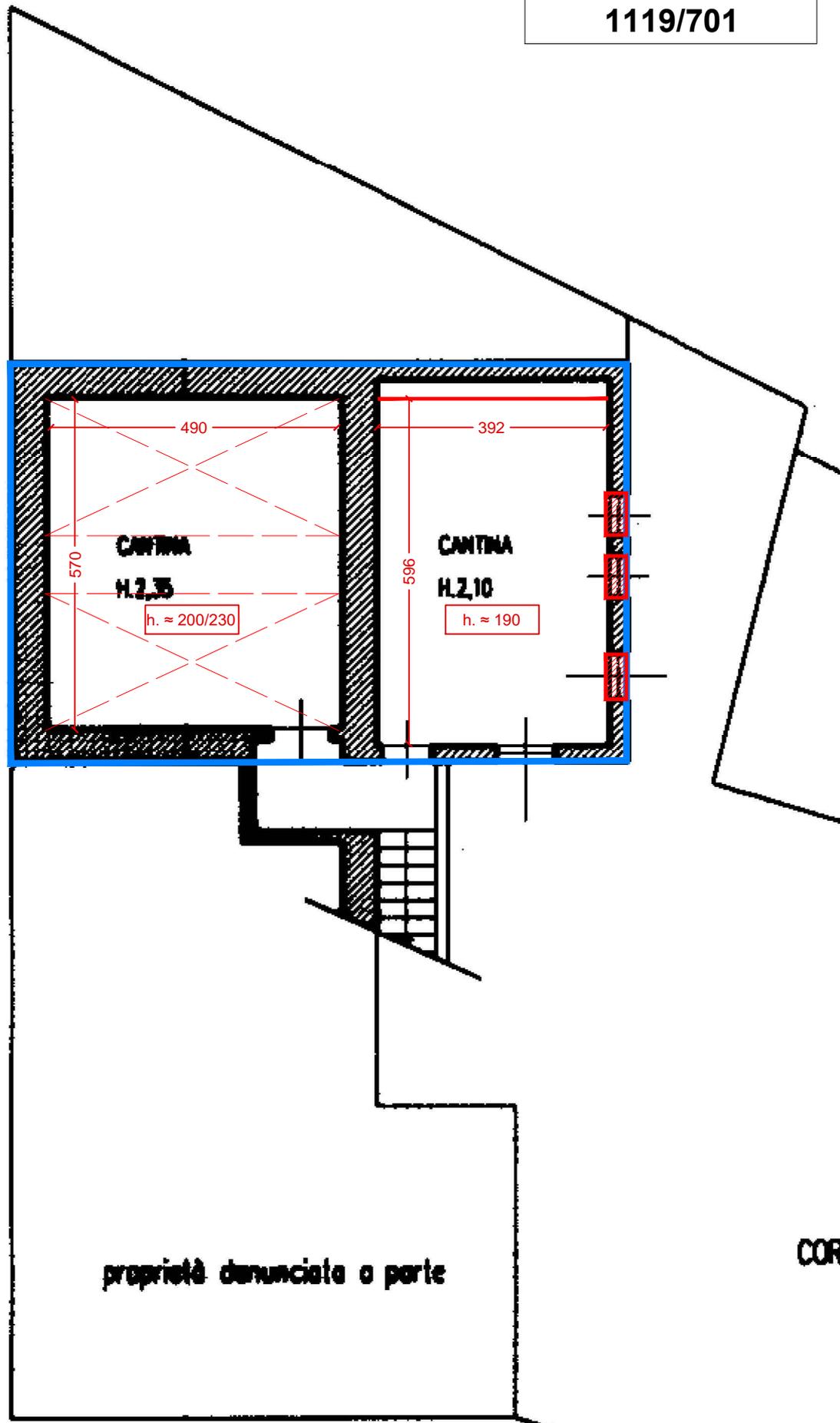
estratto di mappa



ortofoto satellitare

1119/701

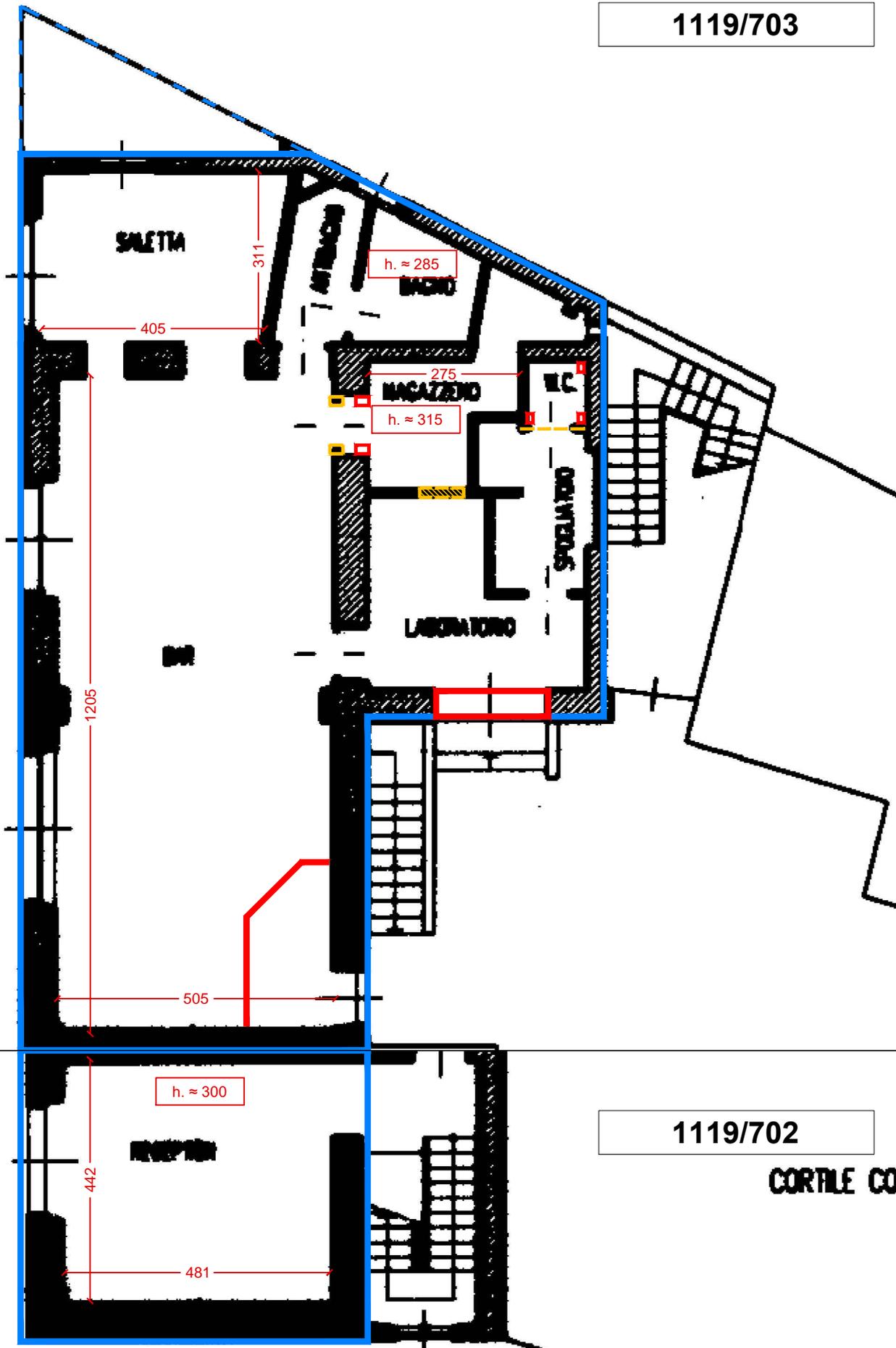
STRADA STATALE LECCO-MILANO



depositi	stato di fatto / scheda catastale
LOTTO 2	aggiunte diminuzioni

1119/703

STRADA STATALE LECCO-MILANO



1119/702

CORTILE CO

depositi

stato di fatto / scheda catastale

LOTTO 2

aggiunte

diminuzioni

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale commerciale - ristorante** a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE, UFFICIO e SCANTINATI

Il lotto è costituito dal locale a destinazione commerciale che attualmente ospita un ristorante etnico insieme alla confinante porzione di ufficio al piano terreno, entrambi con accesso diretto dalla Via Nazionale, proprio di fronte ad ampio parcheggio pubblico; completano il lotto due locali al piano scantinato accessibili dal cortile comune, con accesso carraio da diramazione della Via Nazionale, sul retro del fabbricato, accessibile direttamente dal locale commerciale e attraverso un vano scala comune dall'ufficio.

I locali sono all'interno di un fabbricato edificato in epoca remota (ante 1942), interamente ristrutturato a partire dal 2000.

LOCALE COMMERCIALE

L'ingresso avviene direttamente dalla pubblica via in un open space fronte bancone, con tavolini sul lato opposto; sul lato nord è presente una saletta ristorante, con sbocco su piccola area privata affacciata sulla pubblica via.

Nel retro-banco trovano spazio i locali accessori: cucina, deposito, spogliatoio e servizi per il personale; in prossimità della saletta è possibile accedere all'antibagno con unico bagno disabili per il pubblico.

UFFICIO

Dalla Via Nazionale si accede direttamente ad un unico locale, che si può mettere agevolmente in comunicazione con lo spazio commerciale demolendo una parete (si dovrà in questo caso prevedere una pratica edilizia con parziale cambio di destinazione); sul retro il locale comunica con un vano scale comune con uscita sul retro.

SCANTINATI

Dal cortile una scala esterna conduce all'interrato che occupa una piccola porzione sotto il fabbricato; lo scantinato di sinistra (Ovest) a ridosso della strada si trova in stato originale ed è soggetta a forti infiltrazioni di acque meteoriche che lo rendono di fatto inutilizzabile.

Il locale posto all'interno ha invece altezza ridotta ed ospita impianti comuni che come di seguito specificato andranno resi accessibili a terzi, ma si presta al deposito temporaneo di merci.

Il ristorante, di metratura relativamente ridotta è ben distribuito, e dotato di adeguati spazi accessori, specie se si considera la fusione con l'adiacente ufficio.

Le finiture sono di discreto livello, lo stato di conservazione è abbastanza buono.

La posizione è di forte passaggio, l'accessibilità è buona e la disponibilità di parcheggi pubblici è ottima, anche se sull'altro lato della strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 94 mq, rendita 2.174,90 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/03/2018 pratica n. LC 0016817 in atti dal 06/03/2018 aggiornamento planimetrico (n. 3691.1/2018)
Coerenze: Da Nord in senso orario, in corpo con il sub. 702: piazzale di altra proprietà,

fabbricato di altra proprietà, vano scale di altra proprietà, cortile comune, diramazione di via Nazionale, Via Nazionale.

ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

B ufficio a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, 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 oraio, in corpo con il sub. 703: piazzale di altra proprietà, fabbricato di altra proprietà, vano scale di altra proprietà, cortile comune, diramazione di via Nazionale, Via Nazionale.

ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2010.

C locali scantinati a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **13,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 190-230. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Terrapieno su tre lati, scala di accesso.

ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.389,00
Data della valutazione:	28/11/2022

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 28/01/2021, con scadenza il 27/01/2027, registrato il 28/01/2021 a Lecco (telematico) ai nn. 676 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €16.800,00 annui.

Il contratto di affitto riguarda unicamente il ristorante identificato al 1119/703.

L'ufficio al 1119/702 è utilizzato dalla società esecutata, come i locali scantinati al 1119/701.

Lo scantinato sul lato est è di fatto inutilizzabile a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dalla strada.

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 29/03/2011 a firma di notaio Laura Mutti , iscritta il 01/04/2011 a Lecco ai nn. 4619/827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

La formalità è riferita solamente a limitatamente agli immobili al foglio 6, mapp. 1119, subb. 702 - 703 - 706.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/09/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione , iscritta il 09/09/2019 a Lecco ai nn. 12844/1849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di addebito .

Importo ipoteca: €204.543,36.

Importo capitale: €102.271,68

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione , iscritta il 17/12/2021 a Lecco ai nn. 20428/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di addebito .

Importo ipoteca: €79.040,52.

Importo capitale: €39.520,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di U.G. Lecco , trascritta il 08/06/2022 a Lecco ai nn. 9262/6533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica da Ufficiale Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale.

Nessun condominio costituito.

Cortile in comune con altri proprietari, ad assegnazioni dei lotti avvenute sarà necessaria una regolamentazione.

Sul cortile insiste un pergolato regolarmente autorizzato (salva la copertura, eventualmente da rimuovere con costi irrisori) ma non accatastato.

Contatori delle parti comuni posizionati in una delle cantine al Lotto 2; è necessario concedere il diritto di transito pedonale a tutti i comproprietari; in alternativa l'assegnatario potrà compartimentare la sezione di cantina contenente gli impianti ed i contatori (zona all'ingresso, costo computato a parte e dedotto dal prezzo di vendita del lotto).

A causa di un incidente stradale provocato da un mezzo pesante che ha urtato la parete esterna del fabbricato, all'esterno dell'ufficio, sono tuttora presenti danni sia sulla facciata esterna che all'interno del locale (è stato demolito il controtavolato).

Come asseverato dalla perizia strutturale commissionata dall'attuale proprietà i danni subiti non pregiudicano la stabilità e la sicurezza dell'edificio; le opere di ripristino e rinforzo delle murature prescritte nel certificato di idoneità statica non sono ancora state eseguite.

I danni provocati dal sinistro dovrebbero essere interamente rimborsati dall'assicurazione RC del mezzo pesante: presumibilmente il rimborso riguarderà l'assegnatario del lotto 2 per quanto riguarda i danni all'interno del locale e tutti i comproprietari della porzione di fabbricato per i danni riguardanti la facciata comune; non si escludono comunque disagi per l'assegnatario del lotto, motivo per il quale si detrae una cifra forfettaria di €1.500 dal prezzo di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 29/11/2001), con atto stipulato il 29/11/2001 a firma di notaio Francesco Brini, trascritto il 18/12/2001 a Lecco ai nn. 12409-12410/17534-17535.

Cambio di denominazione società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (fino al 10/10/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1998 fino al 29/11/2001), con atto stipulato il 10/10/1998 a firma di notaio Franco Panzeri, trascritto il 05/11/1998 a Lecco ai nn. 13806/9898

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **22/2002**, per lavori di nuovo accesso e pergola in legno, rilasciata il 28/06/2002 con il n. 8639 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cortile interno.

Autorizzazione paesaggistica 22/2002 del 28/06/2002 prot. 8351

Concessione edilizia N. **102/1998**, per lavori di adeguamento igienico sanitario, rilasciata il 20/03/1998 con il n. 3244 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuale ristorante.

- Domanda per rilascio agibilità del 15/12/2015 prot. 15125; - sospensione con richiesta integrazioni del 21/01/2016 prot. 767; - integrazioni del 25/05/2016 prot. 6451. AGIBILITA' FORMATA PER SILENZIO ASSENSO

Concessione edilizia N. **2/1999** e successive varianti, per lavori di ristrutturazione interna ed esterna, rilasciata il 01/06/1999 con il n. 6584 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo di fabbrica sulla via Statale, che ospita cantine al piano interrato, ristorante ed ufficio al piano terreno.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica relativo alla pratica originaria non presente negli archivi comunali (ma evidentemente rilasciato, se poi rilasciata la CE). Successiva variante n. 9602 alla CE 2/1999 del 20/12/2001, prot. 17374. Autorizzazione paesaggistica in variante del 20/12/2001, prot. 17375.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - ZONA B di COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La profondità dei locali scantinati è leggermente inferiore a quanto riportato sulle schede catastali. Aperture interne al ristorante ed altri dettagli non conformi nè alle schede nè alle PE (difformità lievi).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA 1.000 (in sanatoria) e rifacimento schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica, presentazione di pratica edilizia in sanatoria preso il Comune da parte di tecnico abilitato (eventuale fusione e parziale cambi di destinazione da ufficio a commerciale da valutare): €2.200,00
- Presentazione di elaborato planimetrico e tre nuove schede catastali con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato: €1.400,00
- Diritti di segreteria catastali : €100,00
- Diritti di segreteria comunali: €200,00
- Sanzioni comunali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come sopra specificato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 44

LOCALE COMMERCIALE - RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale - ristorante a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE, UFFICIO e SCANTINATI

Il lotto è costituito dal locale a destinazione commerciale che attualmente ospita un ristorante etnico insieme alla confinante porzione di ufficio al piano terreno, entrambi con accesso diretto dalla Via Nazionale, proprio di fronte ad ampio parcheggio pubblico; completano il lotto due locali al piano scantinato accessibili dal cortile comune, con accesso carraio da diramazione della Via Nazionale, sul retro del fabbricato, accessibile direttamente dal locale commerciale e attraverso un vano scala comune dall'ufficio.

I locali sono all'interno di un fabbricato edificato in epoca remota (ante 1942), interamente ristrutturato a partire dal 2000.

LOCALE COMMERCIALE

L'ingresso avviene direttamente dalla pubblica via in un open space fronte bancone, con tavolini sul lato opposto; sul lato nord è presente una saletta ristorante, con sbocco su piccola area privata affacciata sulla pubblica via.

Nel retro-banco trovano spazio i locali accessori: cucina, deposito, spogliatoio e servizi per il personale; in prossimità della saletta è possibile accedere all'antibagno con unico bagno disabili per il pubblico.

UFFICIO

Dalla Via Nazionale si accede direttamente ad un unico locale, che si può mettere agevolmente in comunicazione con lo spazio commerciale demolendo una parete (si dovrà in questo caso prevedere una pratica edilizia con parziale cambio di destinazione); sul retro il locale comunica con un vano scale comune con uscita sul retro.

SCANTINATI

Dal cortile una scala esterna conduce all'interrato che occupa una piccola porzione sotto il fabbricato; lo scantinato di sinistra (Ovest) a ridosso della strada si trova in stato originale ed è soggetta a forti infiltrazioni di acque meteoriche che lo rendono di fatto inutilizzabile.

Il locale posto all'interno ha invece altezza ridotta ed ospita impianti comuni che come di seguito specificato andranno resi accessibili a terzi, ma si presta al deposito temporaneo di merci.

Il ristorante, di metratura relativamente ridotta è ben distribuito, e dotato di adeguati spazi accessori, specie se si considera la fusione con l'adiacente ufficio.

Le finiture sono di discreto livello, lo stato di conservazione è abbastanza buono.

La posizione è di forte passaggio, l'accessibilità è buona e la disponibilità di parcheggi pubblici è ottima, anche se sull'altro lato della strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 94 mq, rendita 2.174,90 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/03/2018 pratica n. LC 0016817 in atti dal 06/03/2018 aggiornamento planimetrico (n. 3691.1/2018)
Coerenze: Da Nord in senso orario, in corpo con il sub. 702: piazzale di altra proprietà, fabbricato di altra proprietà, vano scale di altra proprietà, cortile comune, diramazione di via Nazionale, Via Nazionale.
ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della 
media

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE, UFFICIO e SCANTINATI

(valutazione da 0 – pessimo, a 10 – ottimo; qualità dell'elemento/stato di conservazione)

EDIFICIO

(qualità/stato di conservazione)

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota (certamente ante 1942),

le murature di elevazione sono costituite da mattoni in laterizio e pietrame (6/6);

i solai sono in C.A. e laterizio (7/7),

La struttura del tetto è in legno (8/8) a falde con copertura in tegole di laterizio (8/7);

Le lattonerie sono in rame (9/8);

Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiate in color arancio (7/6).

Sono tuttora evidenti le conseguenze di incidente stradale provocato da mezzo pesante, come specificato in altro paragrafo.

La ristrutturazione è stata realizzata con buone tecniche dell'epoca ed in stato di conservazione buono.

LOCALE COMMERCIALE

(qualità/stato di conservazione)

L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaie a gas metano (7/7), presumibilmente conforme, come l'impianto di riscaldamento a radiatori (7/7).

L'impianto idrosanitario appare in buono stato (7/7).

L'impianto elettrico sottotraccia e parzialmente esterno (6/6), appare in discreto stato ed è presumibilmente conforme.

E' presente impianto di aria condizionata, con macchinario esterno e split interni (7/7).

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (7/7) il tutto tinteggiato (7/6), così come i plafoni.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato e ceramica (7/6), come il rivestimento del bagno pubblico (7/7) e della cucina (7/6).

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera (7/6), con antistanti saracinesche in ferro verso gli spazi pubblici (7/7).

Le porte interne in laminato (6/6).

UFFICIO

Le finiture e le condizioni sono simili a quelle dell'attiguo locale commerciale, salvo danni da incidente descritti in altro paragrafo.

Non sono presenti servizi e sarà necessario provvedere alla divisione impiantistica dall'ufficio di piano superiore e l'allacciamento al locale attiguo (impianto di riscaldamento ed impianto elettrico).

CLASSE ENERGETICA:



[344,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9701200009715 registrata in data 01/12/2015

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*

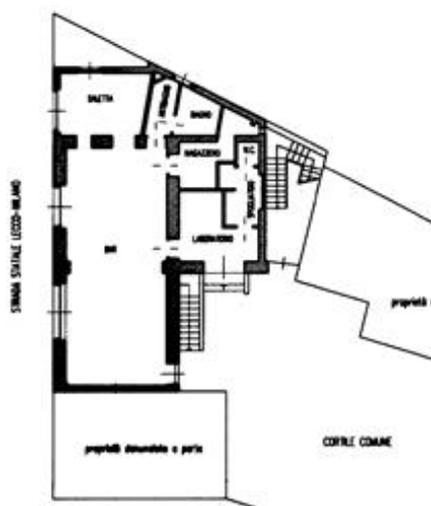
descrizione	consistenza		indice		commerciale
1119/703 - locali principali ed accessori ristorante al piano T	137,00	x	100 %	=	137,00
1119/703 - area esterna di proprietà	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	144,00				138,40



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



stralcio scheda catastale

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: 25/11/2022

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Locale commerciale (sotto il livello stradale)

Indirizzo: Largo Pomeo, Calco

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.263,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: internet

Descrizione: intero compendio di cui fanno parte i lotti oggetto della presente perizia

Indirizzo: Via Nazionale, Calco

Superfici principali e secondarie: 753

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 1.460,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE, UFFICIO e SCANTINATI

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

La situazione in alcuni paesi della Brianza lecchese è generalmente peggiore rispetto ad altre aree della Provincia.

Non fanno eccezione gli immobili a destinazione commerciale e terziaria.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2022, in Comune di CALCO, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per NEGOZI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1,150,00 - 1.350,00 €/mq.; in stato conservativo OTTIMO di 1.400,00 - 1.700,00 €/mq.; per UFFICI in stato conservativo NORMALE di 1,150,00 - 1.400,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2022), in Comune di CALCO, per NEGOZI RECENTI indica una quotazione di mercato di 1.200,00 – 1.400,00 €/mq.; per immobili NEGOZI DI 11/30 ANNI di 900,00 – 1.100,00 €/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati il contesto ristrutturato in anni relativamente recenti, composto da poche unità immobiliari ed in ottimo stato conservativo, dotato di buona accessibilità ed adeguati spazi comuni; le caratteristiche del negozio e dell'ufficio, facilmente abbinabili con spazi adeguati ed in buono stato di conservazione; la buona dotazione di impianti, rispondenti alle esigenze commerciali.

Si è tenuto anche conto della posizione in zona mista residenziale – commerciale, di forte passaggio e di conseguenza molto appetibile per attività commerciali, dell'esposizione e della luminosità dei locali.

Inoltre si è considerato il canone del contratto di locazione in essere (solo per il negozio/ristorante - scadenza 27/01/2027), che garantisce una buona redditività.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 1.400,00/mq. per le superfici commerciali del negozio e dell'ufficio, debitamente ridotti per gli spazi accessori al piano scantinato.

Pochi i comparabili disponibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,40	x	1.400,00	=	193.760,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 193.760,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 193.760,00
---	---------------------

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 44

UFFICIO

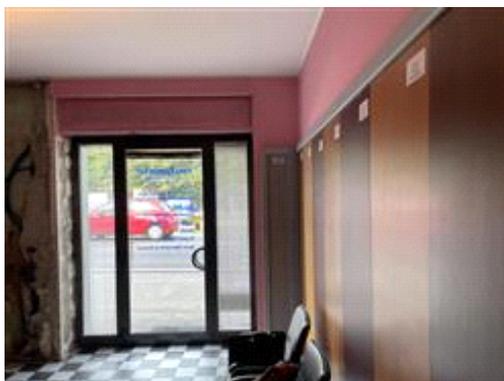
DI CUI AL PUNTO B

ufficio a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al

piano T, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, 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, in corpo con il sub. 703: piazzale di altra proprietà, fabbricato di altra proprietà, vano scale di altra proprietà, cortile comune, diramazione di via Nazionale, Via Nazionale.
ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

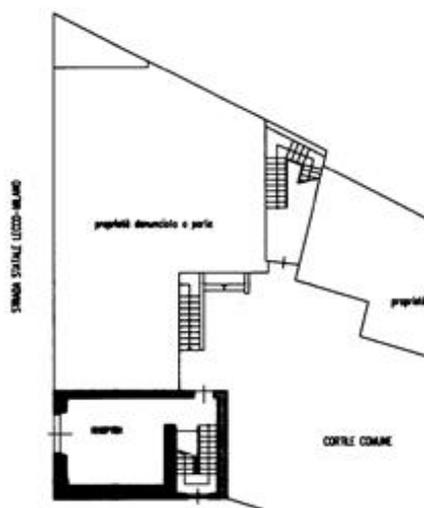
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
1119/703 - locale ufficio al piano T	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



stralcio scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 1.400,00 = **44.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.800,00**

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 44

LOCALI SCANTINATI

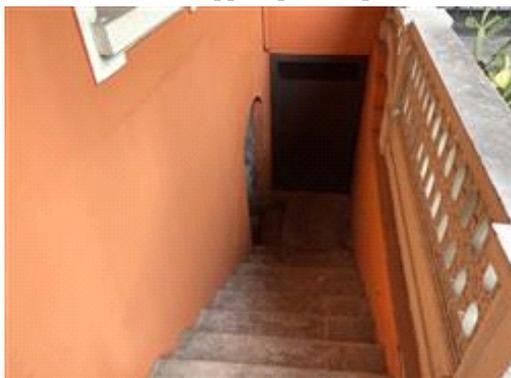
DI CUI AL PUNTO C

locali scantinati a CALCO Via Nazionale 44, della superficie commerciale di **13,70** mq per la quota di

1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 190-230. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1119 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Terrapieno su tre lati, scala di accesso.
ex 1119/4: variazione del 28/09/2001 pratica n. 107670 in atti dal 28/09/2001 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 3244.1/2001).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
1119/701 - locale scantinato al piano S1 - lato strada	41,00	x	10 %	=	4,10
1119/701 - locale scantinato al piano S1 - lato cortile	32,00	x	30 %	=	9,60
Totale:	73,00				13,70



stralcio scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,70 x 1.400,00 = **19.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.180,00**

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 Calco, agenzie: Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	Locale commerciale - ristorante	138,40	0,00	193.760,00	193.760,00
B	ufficio	32,00	0,00	44.800,00	44.800,00
C	locali scantinati	13,70	0,00	19.180,00	19.180,00
				257.740,00 €	257.740,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese di compartimentazione zona contatori cantina (eventualmente da inserire in PE e schede catastali)	-2.000,00
Eventuali spese per recupero importi dovuti per il sinistro subito	-1.500,00
Spese per modifiche impiantistiche: per l'ufficio distacco impianto elettrico e di riscaldamento in comune con altri proprietari e allacciamento agli impianti del ristorante	-3.000,00
	6.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I tre distinti subalterni potrebbero essere alienati singolarmente.

Tuttavia:

1. l'ufficio non dispone di servizi igienici ed è di dimensioni ridotte, tanto da non permetterne la realizzazione;
2. uno dei locali scantinati è di fatto inutilizzabile a causa delle infiltrazioni, l'altro ospita impianti delle parti comuni, per cui è necessario concedere una servitù di accesso ed utilizzo almeno parziale;
3. il ristorante non dispone di alcun locale di deposito, certamente utile all'attività ed un'ampliamento nel locale ufficio sarebbe tecnicamente fattibile e poco dispendioso.

Per questi motivi si ritiene vantaggioso alienare il lotto come formato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 246.340,00**

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: **€ 36.951,00**

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: **€ 209.389,00**

data 28/11/2022

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI