



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INARCASSA - CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E
ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. RAFFAELE MATTANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a AIRUNO Via Piave 19, della superficie commerciale di **215,04** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

COMPLESSO RESIDENZIALE

Il bene è ubicato all'interno di un complesso residenziale composto da quattro ville indipendenti, unite a coppie dal corpo box (con una parete in comune) edificato alla fine degli anni '80, con accesso dalla Via Piave, in zona defilata dal traffico, a ridosso delle campagne, ma comoda per i servizi offerti dal paese di Airuno.

L'edificazione è avvenuta su lotto completamente pianeggiante e le quattro ville, all'apparenza identiche sono distribuite su due piani fuori terra oltre ad un ampio interrato, tutte circondate da un bell'apezzamento di terreno.

L'accesso avviene da un ampio cancello carraio, posto sulla Via Piave con viale carraio che conduce alla corte comune dalla quale si accede ai quattro box doppi, di pertinenza delle diverse proprietà.

Il complesso ha un aspetto molto curato ed ordinato nonostante siano ormai trascorsi trent'anni dall'edificazione.

VILLA AL MAP. 1989/2 – BOX AL 1989/3

E' il fabbricato posto nell'angolo sud-est del complesso, con il giardino più ampio e molto ben esposto.

L'accesso avviene dal portico formato dal prolungamento della gronda della copertura del corpo box fino alla facciata principale.

Il portoncino introduce nell'ingresso, che prosegue in un disimpegno aperto, sul quale a sinistra affaccia la porta dell'ampia cucina abitabile, a destra la porta del disimpegno scale con rampe che conducono al piano superiore ed inferiore ed il bagno di servizio del piano.

Proseguendo dal disimpegno si entra nel bel soggiorno con doppio affaccio nord-sud sul giardino di proprietà.

Al piano superiore sono presenti tre camere, tutte doppie per dimensione, due delle quali con doppio affaccio e servite dal caratteristico balconcino in cemento armato a vista, di pianta semitonda, rivolto ad est.

Al di sopra del piano camere è presente un sottotetto non accessibile.

Al piano interrato sono presenti locali di servizio per denominazione, ma molto ben rifiniti e privi di umidità, illuminati da finestre a bocca di lupo e riscaldati (la recente normativa regionale imporrebbe il distacco del riscaldamento dai locali di servizi).

Al piano, disimpegnati da corridoio centrale, sono presenti ai lati opposti due ampi locali denominati cantina, centralmente due ripostigli, una lavanderia, ed una centrale termica con disimpegno.

Il corpo box, ad un unico piano si trova di fronte al cancello carraio privato ed un'ampia basculante; la larghezza è ridotta per due auto attuali (apertura da cm. 425).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 250-270 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1989 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1-T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo con il 1989/3, da nord in senso orario: giardino al 1989/9, map. 1560 - map. 240 - giardino al 1989/5 - autorimessa e corte al 1989/4 - strada d'accesso comune al 1989/1. la quota di 1/4 dell'area adibita a strada d'accesso al map. 1990, non è stata pignorata in quanto catastalmente risulta a tutt'oggi intestata alla società costruttrice (ora fallita).

- foglio 5 particella 1989 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo con il 1989/2, da nord in senso orario: giardino al 1989/9, map. 1560 - map. 240 - giardino al 1989/5 - autorimessa e corte al 1989/4 - strada d'accesso comune al 1989/1. la quota di 1/4 dell'area adibita a strada d'accesso al map. 1990, non è stata pignorata in quanto catastalmente risulta a tutt'oggi intestata alla società costruttrice (ora fallita).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.776,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.809,60
Data della valutazione:	12/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 36 di repertorio, trascritta il 23/02/2021 a Lecco ai nn. 2524/1855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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.	
Non vi sono spese condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1993), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 88904 di repertorio, trascritto il 24/03/1993 a Lecco ai nn. 2714/2061

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **814/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 07/07/1989 con il n. 814 di protocollo.

Variante del 18/08/1992 prot. 1037, Domanda di agibilità del 30/03/1994, nessun rilascio, formata per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22.2 NTA del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AIRUNO VIA PIAVE 19

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AIRUNO Via Piave 19, della superficie commerciale di **215,04** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

COMPLESSO RESIDENZIALE

Il bene è ubicato all'interno di un complesso residenziale composto da quattro ville indipendenti, unite a coppie dal corpo box (con una parete in comune) edificato alla fine degli anni '80, con accesso dalla Via Piave, in zona defilata dal traffico, a ridosso delle campagne, ma comoda per i servizi offerti dal paese di Airuno.

L'edificazione è avvenuta su lotto completamente pianeggiante e le quattro ville, all'apparenza identiche sono distribuite su due piani fuori terra oltre ad un ampio interrato, tutte circondate da un bell'appezzamento di terreno.

L'accesso avviene da un ampio cancello carraio, posto sulla Via Piave con viale carraio che conduce alla corte comune dalla quale si accede ai quattro box doppi, di pertinenza delle diverse proprietà.

Il complesso ha un aspetto molto curato ed ordinato nonostante siano ormai trascorsi trent'anni dall'edificazione.

VILLA AL MAP. 1989/2 – BOX AL 1989/3

E' il fabbricato posto nell'angolo sud-est del complesso, con il giardino più ampio e molto ben esposto.

L'accesso avviene dal portico formato dal prolungamento della gronda della copertura del corpo box fino alla facciata principale.

Il portoncino introduce nell'ingresso, che prosegue in un disimpegno aperto, sul quale a sinistra affaccia la porta dell'ampia cucina abitabile, a destra la porta del disimpegno scale con rampe che conducono al piano superiore ed inferiore ed il bagno di servizio del piano.

Proseguendo dal disimpegno si entra nel bel soggiorno con doppio affaccio nord-sud sul giardino di proprietà.

Al piano superiore sono presenti tre camere, tutte doppie per dimensione, due delle quali con doppio affaccio e servite dal caratteristico balconcino in cemento armato a vista, di pianta semitonda, rivolto ad est.

Al di sopra del piano camere è presente un sottotetto non accessibile.

Al piano interrato sono presenti locali di servizio per denominazione, ma molto ben rifiniti e privi di umidità, illuminati da finestre a bocca di lupo e riscaldati (la recente normativa regionale imporrebbe il distacco del riscaldamento dai locali di servizi).

Al piano, disimpegnati da corridoio centrale, sono presenti ai lati opposti due ampi locali denominati cantina, centralmente due ripostigli, una lavanderia, ed una centrale termica con disimpegno.

Il corpo box, ad un unico piano si trova di fronte al cancello carraio privato ed un'ampia basculante; la larghezza è ridotta per due auto attuali (apertura da cm. 425).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 250-270 .Identificazione catastale:

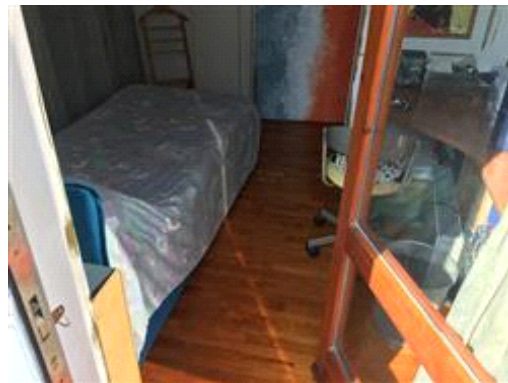
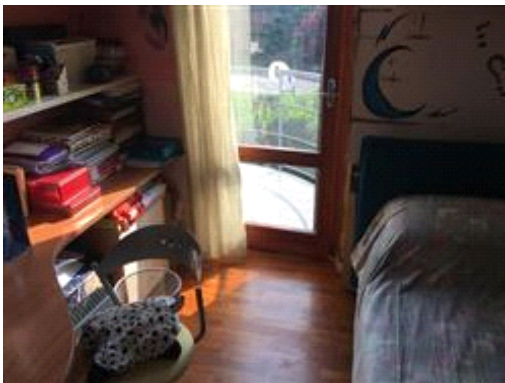
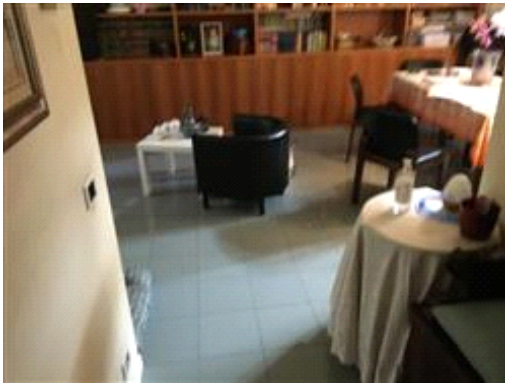
- foglio 5 particella 1989 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo con il 1989/3, da nord in senso orario: giardino al 1989/9, map. 1560 - map. 240 - giardino al 1989/5 - autorimessa e corte al 1989/4 - strada d'accesso comune al 1989/1. la quota di 1/4 dell'area adibita a strada d'accesso al map. 1990, non è stata pignorata in quanto catastalmente risulta a tutt'oggi intestata alla società costruttrice (ora fallita).

- foglio 5 particella 1989 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo con il 1989/2, da nord in senso orario: giardino al 1989/9, map. 1560 - map. 240 - giardino al 1989/5 - autorimessa e corte al 1989/4 - strada d'accesso comune al 1989/1. la quota di 1/4 dell'area adibita a strada d'accesso al map. 1990, non è stata pignorata in quanto catastalmente risulta a tutt'oggi intestata alla società costruttrice (ora fallita).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate). 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: Fiume Adda.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

COMPLESSO RESIDENZIALE

L'accesso avviene attraverso il cancello carrai di grandi dimensioni, leggermente arretrato dal filo strada ed un attiguo cancello pedonale, accanto al quale sono presenti sportelli per le utenze, il tutto in ferro verniciato, come anche i cancelli privati (*qualità/stato di conservazione* - buono/buono).

Il viale è lastricato con piastrelle di cemento e graniglia, come anche le parti private (discreto/buono).

VILLA AL MAP. 1989/2 – BOX AL 1989/3

L'edificio è stato costruito su terreno vergine completamente pianeggiante.

Le fondazioni dell'edificio sono in cemento armato, come le murature dei piani inferiori e le bocche di lupo per l'aerilluminazione dei locali interrati (*qualità/stato conservativo*: buono/buono).

Al piano interrato sono visibili alcuni segni di umidità di risalita (normale in abitazioni dell'epoca).

La struttura a travi e pilastri è in cemento armato (buono/ottimo).

Le solette sono miste in laterocemento (buono/buono).

Le murature in elevazione sono a cassa vuota con paramento esterno in mattoni a vista (buono/ottimo)

Le scale interne in cemento armato (buono/buono) rivestite in granito (buono/ottimo).

Parapetti e corrimano sono in ferro a disegno semplice smaltato (buono/buono).

La copertura è con tetto a doppia falda (anche per il corpo box) in cemento armato, come il balcone ed alcuni elementi lasciati a vista in facciata (buono/ottimo).

Il manto di copertura è in tegole di cotto (buono/buono), le lattonerie sono in rame come la canna fumaria a vista (ottimo/ottimo).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie murale a gas metano.

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilità (buono/buono) il tutto tinteggiato in colori chiari (buono/buono).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica o gres porcellanato in tutti i locali dei piani interrato e terra e nel il box (buono/buono).

Il bagno al piano primo ha pavimento e rivestimento in marmo (ottimo/ottimo)

I pavimenti sono in parquet negli altri spazi del piano primo (ottimo/buono).

La maggior parte degli spazi esterni di proprietà è a prato.

Soglie e davanzali sono in granito (buono/ottimo).

I serramenti sono in legno con vetrocamera, ad ante battenti, (buono/buono).

Le persiane esterne sono ad ante battenti in alluminio (ottimo/buono).

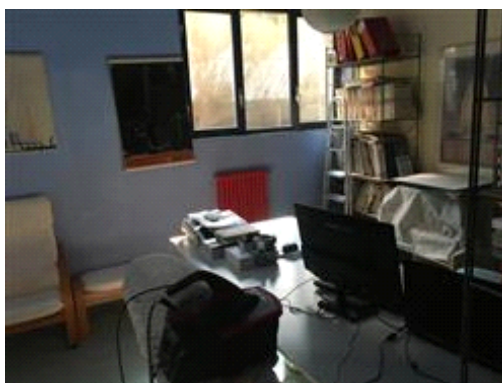
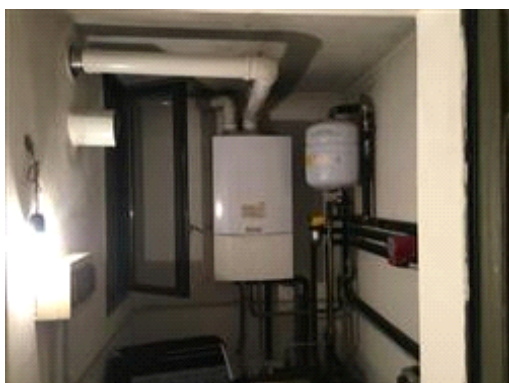
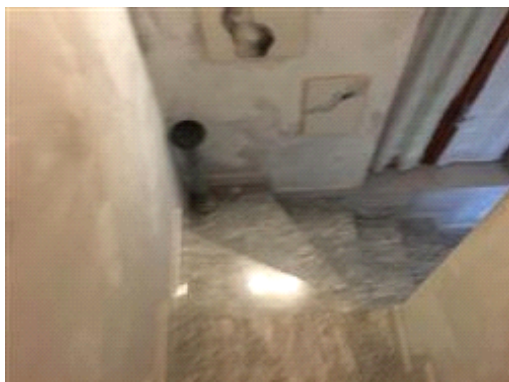
Le porte interne, tamburate, sono laccate (buono/buono).

L'impianto elettrico sottotraccia è conforme (buono/buono), come quello dell'antenna TV centralizzata e quello citofonico.

L'impianto idrosanitario è conforme (buono/buono) come l'impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio.

E' presente impianto di condizionamento (ottimo/ottimo).

Le condizioni della villa sono complessivamente molto buone.



**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
1989/2 - locali al piano -1	108,00	x	50 %	=	54,00
1989/2 - locali al piano T	62,00	x	100 %	=	62,00
1989/2 - locali al piano 1	62,00	x	100 %	=	62,00
1989/3 - box al piano T	24,50	x	60 %	=	14,70
1989/2 - area libera fino a concorrenza delle sup. commerciali (totale mq. 345)	193,00	x	10 %	=	19,30
1989/2 - area libera restante (mq. 345 - 193)	152,00	x	2 %	=	3,04
Totale:	601,50				215,04

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante l'emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e con l'evoluzione della pandemia difficilmente prevedibile: è arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine.

Risentono della crisi anche i paesi della Brianza lecchese, con valutazioni tutt'ora basse.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2020, in Comune di AIRUNO, Zona Centrale/CENTRO EDIFICATO, per VILLE E VILLINI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.050,00 – 1.400,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di AIRUNO, per ABITAZIONI RECENTI indica una quotazione di mercato di 900,00 – 1.100,00 €/mq.

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

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di €1.300,00/mq. per gli spazi abitabili, conseguentemente ridotto per gli accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,04 x 1.300,00 = **279.552,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 279.552,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 139.776,00**

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 Airuno, 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	villa singola	215,04	0,00	279.552,00	139.776,00
				279.552,00 €	139.776,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.776,00**

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:	€ 20.966,40
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:	€ 118.809,60

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a AIRUNO Via dei Nobili 23, della superficie commerciale di **181,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

EDIFICIO

I beni sono ubicati all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione, ristrutturato circa 30 anni fa, posto al centro del paese di Airuno, sulla Via dei Nobili, all'incrocio con la Via Enrico Toti.

L'edificio ospita un negozio di alimentari al piano terreno, un ufficio ed un'abitazione al piano primo; il piano secondo è interamente occupato dall'ufficio oggetto di valutazione.

Il box è situato in un corpo separato, posto all'imbocco della Via Toti.

UFFICIO (1061/14)

Dalla porta di ingresso sulla Via tramite ampia scala comune si sale al piano primo.

Sul pianerottolo si trova la porta di ingresso allo studio, con l'ultima rampa di scale inclusa nella proprietà.

Giunti al piano secondo ci si trova in un ampio disimpegno/reception, con uno spazio d'attesa sulla sinistra.

Dalla reception si ha accesso diretto ai due uffici principali, il primo è di dimensioni normali, il secondo è un grande open space di circa 70 mq. che comprende uno spazio riservato all'archivio.

Dal fondo dell'open space si accede alla zona di servizio con disimpegno, ripostiglio e bagno.

L'ufficio gode di triplo affaccio oltre a quattro finestre a tetto.

BOX (2139/3)

Il box è situato in un piccolo corpo nelle vicinanze ed ha dimensioni ed accessibilità adeguate ad un'utilitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (box) 1-2 (ufficio), ha un'altezza interna di 220 (box) 220-270 (ufficio). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1061 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via dei Nobili 23, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su corte al map. 1061/8 - prospetto sulla via Toti - prospetto sulla via dei Nobili - vano scala comune al map. 1061/10 - prospetto su corte al map. 1061/1.
- foglio 3 particella 2139 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: area di accesso - parcheggio pubblico - muro perimetrale - box al map. 2139/2.

L'intero edificio sviluppa 1 (box) 3 (ufficio) piani, 1 (box) 3 (ufficio) piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.493,75
Data della valutazione:	12/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 16/01/2009 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. 158324 di repertorio, iscritta il 05/02/2009 a Lecco ai nn. 1433/222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/04/2010 a firma di Equitalia Esatri S.p.a. ai nn. 7280 di repertorio, iscritta il 31/03/2010 a Equitalia Esatri S.p.a. ai nn. 6368/1410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo di Equitalia Esatri S.p.a..

Importo ipoteca: 487.043,40.

Importo capitale: 243.521,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 36 di repertorio, trascritta il 23/02/2021 a Lecco ai nn. 2524/1855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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.	
Il fabbricato non è costituito in condominio e non ci sono spese rilevanti.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/03/1993), con atto stipulato il 18/03/1993 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 89249 di repertorio, trascritto il 26/03/1993 a Lecco ai nn. 2788/2115.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al punto 1) del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Unità immobiliare in corso di definizione sita ai piani primo e secondo alla via E. Toti in Airuno (LC)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1999), con atto stipulato il 20/01/1999 a firma di Notaio Brini ai nn. 33236 di repertorio, trascritto il 28/01/1999 a Lecco ai nn. 1054/814.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al punto 2) del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Locale autorimessa sito al piano terra, della consistenza di 22 (ventidue) metri quadrati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **926/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 19/02/1991 con il n. 926 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato con ufficio al piano 2..

Variante del 16/12/1992 prot. 1055, inizio lavori del 10/03/1991, fine lavori del 15/01/1992. Domanda di agibilità del 18/01/1993 (no timbro di presentazione).

Concessione edilizia N. **999/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 25/05/1993 con il n. 999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato box..

Variante del 24/07/1996 prot. 1111, ulteriore domanda di variante del 30/10/1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22.2 NTA del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di un tramezzo nell'ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA 1000 in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di CILA 1000 a cura di tecnico abilitato: €1.800,00
- sanzioni e diritti di segreteria comunali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ufficio risulta tuttora accatastato come "in corso di definizione" sebbene regolare denuncia al catasto sia stata a suo tempo presentata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di foglio di osservazione. Viste le difformità rilevate si suggerisce presentazione di nuova scheda catastale aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di nuova scheda con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AIRUNO VIA DEI NOBILI 23

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a AIRUNO Via dei Nobili 23, della superficie commerciale di **181,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

EDIFICIO

I beni sono ubicati all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione, ristrutturato circa 30 anni fa, posto al centro del paese di Airuno, sulla Via dei Nobili, all'incrocio con la Via Enrico Toti.

L'edificio ospita un negozio di alimentari al piano terreno, un ufficio ed un'abitazione al piano primo;

il piano secondo è interamente occupato dall'ufficio oggetto di valutazione.

Il box è situato in un corpo separato, posto all'imbocco della Via Toti.

UFFICIO (1061/14)

Dalla porta di ingresso sulla Via tramite ampia scala comune si sale al piano primo.

Sul pianerottolo si trova la porta di ingresso allo studio, con l'ultima rampa di scale inclusa nella proprietà.

Giunti al piano secondo ci si trova in un ampio disimpegno/reception, con uno spazio d'attesa sulla sinistra.

Dalla reception si ha accesso diretto ai due uffici principali, il primo è di dimensioni normali, il secondo è un grande open space di circa 70 mq. che comprende uno spazio riservato all'archivio.

Dal fondo dell'open space si accede alla zona di servizio con disimpegno, ripostiglio e bagno.

L'ufficio gode di triplo affaccio oltre a quattro finestre a tetto.

BOX (2139/3)

Il box è situato in un piccolo corpo nelle vicinanze ed ha dimensioni ed accessibilità adeguate ad un'utilitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (box) 1-2 (ufficio), ha un'altezza interna di 220 (box) 220-270 (ufficio). Identificazione catastale:

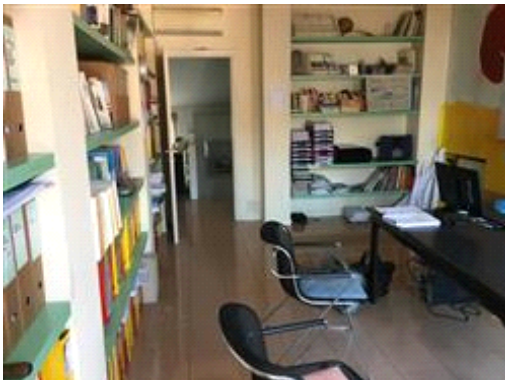
- foglio 3 particella 1061 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via dei Nobili 23, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su corte al map. 1061/8 - prospetto sulla via Toti - prospetto sulla via dei Nobili - vano scala comune al map. 1061/10 - prospetto su corte al map. 1061/1.

- foglio 3 particella 2139 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: area di accesso - parcheggio pubblico - muro perimetrale - box al map. 2139/2.

L'intero edificio sviluppa 1 (box) 3 (ufficio) piani, 1 (box) 3 (ufficio) piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1992.

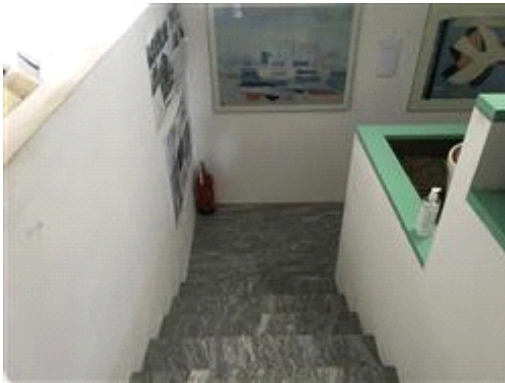




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO

L'aspetto attuale dell'edificio è frutto della ristrutturazione, tra 1990 ed il 1992 di un fabbricato esistente di vecchia costruzione.

Le fondazioni dell'edificio sono in cemento e pietra (buone/buone).

Le murature dei piani inferiori sono probabilmente in mattoni pieni e pietra (buono/buono).

Le murature dell'ultimo piano (sopralzo) sono probabilmente in laterizio (buono/buono).

Le scale sono in cemento armato (ottimo/buono) rivestite in granito (buono/buono).

Le facciate sono intonacate a civile e non tinteggiate (discreto/sufficiente).

Le solette sono in laterocemento, (buono/buono).

La copertura è con tetto a quattro falde con struttura in legno (buono/buono), il manto di copertura è probabilmente in tegole di cotto (buono/buono), le lattonerie sono in rame (ottimo/buono).

Le condizioni del fabbricato sono complessivamente discrete.

UFFICIO (1061/14)

Il controsoffitto, in pendenza in alcune parti è in cartongesso tinteggiato (buono/buono)

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (buono/buono) il tutto tinteggiato in colori chiari (buono/buono).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali (buono/buono).

I rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica (buono/buono) sono presenti W.C. e lavabo.

Soglie e davanzali sono in granito (buono/ottimo).

La scala interna è in getto con rivestimento in granito (ottimo/buono).

I serramenti sono in legno con vetrocamera, ad ante battenti, (buono/buono).

Le persiane esterne, ove presenti sono ad ante battenti in legno tinteggiato colore verde (discreto/discreto).

Le porte interne, tamburate, sono in laminato (discreto/discreto).

L'impianto elettrico sottotraccia è da verificare (discreto/discreto), come quello citofonico.

L'impianto idrosanitario è conforme (buono/buono)

L'impianto di riscaldamento con radiatori ha caldaia autonoma a gas metano (buono/buono).

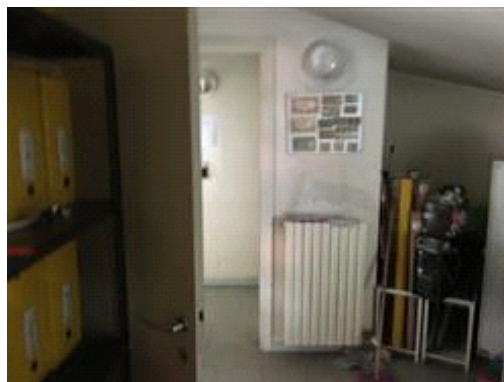
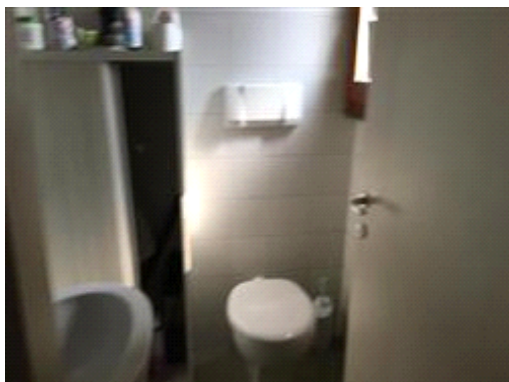
E' presente impianto di condizionamento (ottimo/buono).

Le condizioni degli appartamenti sono complessivamente discrete.

BOX (2139/3)

Il box è in un corpo costruito a parte, con fondazioni in cemento armato, struttura in muratura, soletta predalles, tetto con struttura in legno, copertura in tegole di cotto e lattonerie in rame (tutto buono/buono).

La basculante è in lamiera ad apertura manuale (discreto/discreto)il pavimento in piastrelle di gres (buono/buono).



**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
1061/14 - Ufficio al piano 2	170,00	x	100 %	=	170,00
2139/3 - Box al piano T	15,00	x	75 %	=	11,25
Totale:	185,00				181,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante l'emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e con l'evoluzione della pandemia difficilmente prevedibile: è arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine.

Risentono della crisi anche i paesi della Brianza lecchese, con valutazioni tutt'ora basse, in particolare per quanto riguarda gli uffici.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2020, in Comune di AIRUNO, Zona Centrale/CENTRO EDIFICATO, per UFFICI, 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.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di AIRUNO, per UFFICI RECENTI indica una quotazione di mercato di 900,00 – 1.000,00 €/mq.

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

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di €1.100,00/mq. per gli spazi principali, conseguentemente ridotto per gli accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,25 x 1.100,00 = **199.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 199.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 199.375,00**

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 Airuno, 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	ufficio	181,25	0,00	199.375,00	199.375,00
				199.375,00 €	199.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

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: **€ 195.875,00**

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: **€ 29.381,25**

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: **€ 166.493,75**

data 12/08/2021

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI