

---

**TRIBUNALE DI LECCO**

**Fallimento n 15/2020**

**FENICIA SAS di GEROSA AGNESE & C**

via Provinciale, 149/A - 23819 PRIMALUNA

socio accomandatario **GEROSA AGNESE**

Giudice Delegato

Dott. Edmondo TOTA

Curatore

Dott. Francesco PUCCIO

**LOTTI 2 – 3 – 4 – 5**

**IMMOBILI IN PRIMALUNA**

via Umberto I, 25

**ELABORATO PERITALE DI STIMA**

30/10/2020

Tecnico incaricato

arch Barbara DELL'ORO

C.F. DLL BBR 72D45 E507N

archbarbaradelloro@pec.it



**B2CD associati**

**BRUNO CESANA e BARBARA DELL'ORO architetti**

I 23900 LECCO (LC) via Col di Lana, 9 - Tel 03411960085 - Fax 0341496432

E-mail b2cdassociati@gmail.com - PEC b2cdassociati@pec.it

Codice Fiscale e partita IVA 03448230130

LOTTO 2 – PRIMALUNA via Umberto I, 25 – PIANO TERRA

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Deposito e spazi accessori a PRIMALUNA, frazione Cortabbio, via Umberto I, 25, piano terra, per la quota di 1/1 di piena proprietà di GEROSA Agnese.

Identificazione catastale:

**A deposito** superficie commerciale **64,00 mq**  
Catasto Fabbricati sezione **COR** foglio **12** mapp **1548** sub **701**  
categoria C/2 – classe U – consistenza 62 m<sup>2</sup> – Rendita 153,70 Euro  
derivante da variazione del 14/11/2012 prot LC0171529 per variazione di classamento  
via Umberto I, 25 – Piano T, intestato a GEROSA Agnese

Coerenze, da nord in senso orario: vano scala, mapp 1549, via Umberto I, mapp 1544, mapp 1549.

LOTTO 3 – PRIMALUNA via Umberto I, 25 – PIANO PRIMO E INTERRATO

**1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Appartamento e locali accessori a PRIMALUNA, frazione Cortabbio, via Umberto I, 25, piano primo e piano interrato, per la quota di 1/1 di piena proprietà di GEROSA Agnese.

Identificazione catastale:

**B appartamento** superficie commerciale **77,50 mq**  
Catasto Fabbricati sezione **COR** foglio **12** mapp **1548** sub **2**  
categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3,5 vani – Rendita 155,45 Euro  
derivante da variazione del 28/07/1994 prot LC0017502 per ampliamento e diversa distribuzione degli  
spazi interni  
via Umberto I, 25 – Piano S1-1, intestato a GEROSA Agnese

Coerenze app. P1, da nord in senso orario: vano scala, mapp 1549, via Umberto I, mapp.li 1544, 1549.

Coerenze cantina PS1, da nord in senso orario: mapp 1549, terrapieno su due lati, mapp 1549.

LOTTO 4 – PRIMALUNA via Umberto I, 25 – PIANO SECONDO

**1.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Appartamento a PRIMALUNA, frazione Cortabbio, via Umberto I, 25, piano secondo, per la quota di 1/1 di piena proprietà di GEROSA Agnese.

Viene assegnato a questa unità il piano sottotetto, da costituire con scheda catastale.

Identificazione catastale:

**C appartamento** superficie commerciale **63,40 mq**  
Catasto Fabbricati sezione **COR** foglio **12** mapp **1548** sub **3**  
categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4 vani – Rendita 177,66 Euro  
derivante da variazione del 28/07/1994 prot LC0017505 per ampliamento e diversa distribuzione degli  
spazi interni  
via Umberto I, 25 – Piano 2, intestato a GEROSA Agnese

Coerenze app. P2, da nord in senso orario: vano scala, mapp 1549, via Umberto I, mapp.li 1544, 1549.

LOTTO 5 – PRIMALUNA via Umberto I – CORTILE

## 1.4 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Terreno a PRIMALUNA, frazione Cortabbio, via Umberto I, per la quota di 1/1 di piena proprietà di GEROSA Agnese.

Identificazione catastale:

**C terreno** superficie commerciale **110,00 mq**  
Catasto Terreni sezione **CORTABIO** foglio **9** mapp **1544** – cortile – are 01.10  
derivante da variazione del 31/12/1965 prot LC0125047 – intestato a GEROSA Agnese  
Coerenze da nord in senso orario,: mapp.li 1549, 1548, via Umberto I, via Manzoni, mapp.li 1547, 1545.

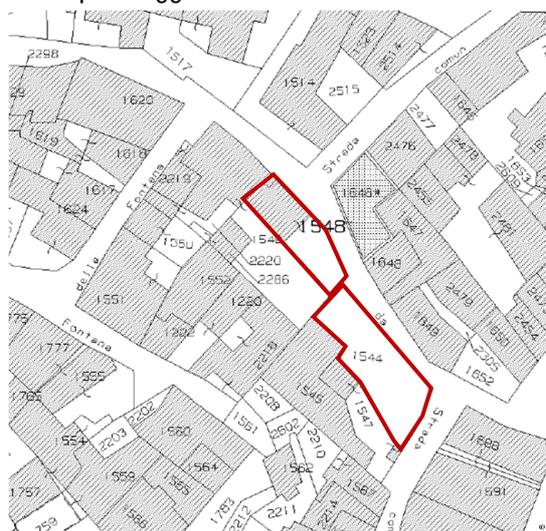
## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI: TUTTI I LOTTI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni in oggetto sono collocati nel nucleo storico di Cortabbio, frazione del Comune di Primaluna, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico è locale e i parcheggi sono scarsi.



ortofoto



estratto mappa catastale



edificio via Umberto I, 25



terreno mapp 1544

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare con i beni in oggetto è sito nel nucleo storico della frazione di Cortabbio, nel Comune di Primaluna, e si sviluppa in un edificio di tre piani fuori terra oltre un piano interrato e un piano sottotetto, con una antistante porzione di terreno in parziale sottoquota rispetto alla via Umberto I.

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni Cinquanta, con al piano terra, nel progetto iniziale, un negozio di vicinato e, ai piani superiori, due appartamenti, collegati da scala comune interna. Nel piano interrato, interamente sotto il fabbrico si sviluppa un locale cantina (con altezza di 3 metri), con uno spazio dove era collocata la centrale termica (ora dismessa). In lato nord del piano interrato, un passaggio in sottoquota rispetto l'ingresso, collega una porzione di cantina sottostante l'edificio edificato sul mappadiacente (1549). L'accesso al fabbricato avviene dal civico 25, con ingresso alla scala comune a tutte le unità.

L'edificio è realizzato in muratura con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, balcone in calcestruzzo, copertura con travetti di legno e manto in lastre ondulate di fibrocemento. I serramenti sono in legno con tapparelle al piano terra e persiane in legno ai piani superiori. La scala comune è in lastre di cemento prefabbricate con parapetto in legno. Il portoncino d'ingresso all'edificio è in legno e blindato.

Il piano sottotetto, accessibile dalla scala comune, è configurato come unico locale, con trave di colmo in posizione asimmetrica e altezza media di circa 2,10 metri, con dimensione, destinazione e altezze tali che ne prevedono l'inserimento in Catasto Fabbricati (categoria C/2 – locali di deposito).



*Ingresso deposito PT*



*Facciata sulla via Umberto I*



*Fronte sul terrazzo (sud-est)*



*Cortile mapp 1544*

#### LOTTO 2 – deposito piano terra (sub 701)

L'unità al piano terra, che all'origine era destinata ad attività commerciale, è inutilizzata ed è stata declassata, nel 2012, da C/1 (negozi e botteghe) a C/2 (magazzini e locali deposito).

L'accesso avviene direttamente dalla via Umberto I e dall'androne d'ingresso comune. In lato sud, l'ingresso è con una porta metallica tipo basculante, che si apre direttamente su uno spalto del mapp 1544 [lotto 5].

I locali hanno altezza di 350 cm. I serramenti sono in legno con vetro singolo e serranda a rullo o tapparella. La pavimentazione è in marmette di cemento. All'interno del locale centrale è presente una stufa dismessa, mentre non è presente l'adduzione del gas. L'ingresso avviene, oltre che dalla strada pubblica, anche dal vano scale comune.

Le condizioni generali di manutenzione sono scarse.

#### LOTTO 3 – appartamento piano primo con cantina piano interrato (sub 2)

L'unità al piano primo è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ampio terrazzo. L'altezza interna dei locali è di 280 cm. L'impianto di riscaldamento è con caldaia in comune con l'unità al piano superiore [lotto 4], collocata sul terrazzo di questa unità, e caloriferi in ghisa, oltre una stufa a pellet collocata nel locale ingresso. L'acqua calda viene prodotta da boiler elettrico. Nel locale soggiorno è presente un camino. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno. La pavimentazione è parte in marmette di cemento e parte in ceramica, con rivestimento ceramico nel locale bagno. Il terrazzo è pavimentato con quadrotti di cemento e ha parapetto in ferro su due lati e in muratura sul lato che affaccia su proprietà di terzi. Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Il locale cantina, al quale si accede dalla scala comune, è un ampio locale, interrato su tre lati e parzialmente fuori terra sul lato opposto alla via Umberto I (verso proprietà di terzi). Il locale è al rustico con pavimento in battuto di cemento e soffitto non intonacato. La scala di accesso è in cemento senza finitura e senza parapetto. I serramenti presenti sono in ferro con vetro singolo.

La porzione di cantina in lato nord, alla quale si accede tramite un cunicolo stretto e collocato sottoquota rispetto al fabbricato, è alta 250 cm e senza aperture.

#### LOTTO 4 – appartamento piano secondo con sottotetto non dichiarato in Catasto Fabbricati (sub 3)

L'unità al piano secondo è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. L'altezza interna dei locali è di 280 cm. L'impianto di riscaldamento è con caldaia in comune con l'unità al piano inferiore [lotto 3] e caloriferi in ghisa, oltre a una stufa nel locale soggiorno. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Il locale camera presenta una finestra sulla via Umberto I non segnata in scheda catastale. Il balcone è in cemento con parapetto in ferro su tutti i lati.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Il piano sottotetto, al rustico, ha un'altezza al colmo di circa 260 cm e in banchina di circa 120 cm verso la via Umberto I e 180 cm sul lato opposto. La muratura perimetrale è in prisme di cls non intonacato, con presenza di due aperture sul fronte corto in lato sud-est, prive di serramenti. Questo locale ha i requisiti per essere identificato come unità immobiliare catastalmente rilevante.

#### LOTTO 5 – terreno mapp 1544

L'area cortilizia, con accesso dalla via Umberto I, si presenta sterrata e con una porzione del muro di contenimento, verso la via Manzoni, parzialmente crollata. Si trova sotto quota rispetto al piano terra dell'edificio sopra descritto ma pianeggiante e di forma regolare. Il confine con le strade risulta delimitato da muri in cemento e sassi, così come una parte del lato sud-ovest, mentre i restanti lati sono definiti dagli edifici

a confine. Sull'area è attiva una servitù di passo per accedere al mapp 1549, che allo stato attuale ha un cancello sul lato nord-ovest del terreno in oggetto.

Occorre rilevare che il suddetto edificio al mapp 1549 è disabitato e in stato di abbandono.

La possibilità di ricavarne dei parcheggi per il fabbricato in oggetto, stante la cronica mancanza nel nucleo storico di Cortabbio e il facile accesso di questo terreno, lo rendono interessante e appetibile.

### **3. STATO DI POSSESSO**

In data 22/07/2020 la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo e ha rilevato che l'unità immobiliare al piano terra [lotto 2] risulta libera, mentre le unità immobiliari residenziali al piano primo [lotto 3] e al piano secondo [lotto 4] risultano occupate, entrambe senza titolo, rispettivamente dal sig. Melesi Andrea e dal sig. Melesi Luigi, nipote e cognato della sig.ra Gerosa Agnese.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE  
nessuno

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

#### **4.2.1 Iscrizioni ipotecarie**

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/02/2010 a firma notaio Daniele Minussi ai nn 141922/24630 di repertorio, iscritta il 08/03/2010 a Lecco ai nn 3300/833, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO s.c.p.a., contro GEROSA Agnese, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: Euro 204.000,00  
Importo capitale: Euro 120.000,00  
Durata ipoteca: 10 anni  
Formalità riferita alle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati Fg COR/12 mapp 1548 sub 1 (ora sub 701) [lotto 2], sub 2 [lotto 3] e sub 3 [lotto 4].
- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 10/09/2014 a firma notaio Daniele Minussi ai nn 149510/30445 di repertorio, iscritta il 15/09/2014 a Lecco ai nn 9791/1427, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO s.c.p.a., contro FENICIA sas di GEROSA Agnese & C e GEROSA Agnese (terzo datore), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: Euro 1.071.000,00  
Importo capitale: Euro 630.000,00  
Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi  
Formalità riferita alle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati Fg COR/5 mapp 1203 sub 1 e sub 2 [lotto 1] di proprietà della Fenicia sas, oltre alle unità immobiliari identificati al Catasto Fabbricati Fg COR/12 mapp 1548 sub 2 [lotto 3] – 3 [lotto 4] – 701 [lotto 2], mapp 1648 sub 2 (ora 1648/502), mapp 1647 sub 701 graffato con mapp 1648 sub 701 (ora mapp 1647/501 con 1648/501) [lotto 6] e al Catasto Terreni sezione Cortabbio Fg 9 mapp 1544 [lotto 5]. Queste di proprietà di Gerosa Agnese che interviene come terzo datore di ipoteca.
- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/04/2018 a firma notaio Daniele Minussi ai nn 153952/33864 di repertorio, iscritta il 27/04/2018 a Lecco ai nn 5632/788, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO s.c.p.a., contro GEROSA Agnese, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: Euro 85.000,00

Importo capitale: Euro 50.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

Formalità riferita alle unità identificate al Catasto Fabbricati Fg COR/12 mapp 1548 sub 701 [lotto 2] – sub 2 [lotto 3] – sub 3 [lotto 4] e al Catasto Terreni sezione Cortabbio Fg 9 mapp 1544 [lotto 5].

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di Fallimento

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 16/04/2020 - Tribunale di Lecco n 33/2020 di repertorio, trascritta a Lecco il 11/08/2020 ai nn 9680/6905 a favore di MASSA CREDITORI FALLIMENTO FENICIA SAS DI GEROSA AGNESE E C. e del socio GEROSA AGNESE

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari in oggetto NON sono costituite in Condominio.

Sul mapp 1544 [lotto 5] è presente una *servitù passiva non aedificandi* e di passo per accedere al fondo di cui al mapp 1549, sottoscritta con atto stipulato il 27/05/1967 a firma notaio Teodoro Berera ai nn 17145/5555 di repertorio, trascritto il 22/06/1967 a Lecco ai nn 3261/2823.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

GEROSA Agnese (C.F. GRS GNS 67R42 B081H)

*Per il lotto 2*

- decreto di trasferimento del 16/12/1999 a firma Tribunale di Lecco al n 1334 di repertorio, trascritto il 11/01/2000 a Lecco ai nn 157/129 e nuovamente trascritto il 05/06/2007 ai nn 10574/6260.  
Il titolo è riferito a bene identificato al Catasto Fabbricati con la scheda n 38.1 del 1994 (ora mapp 1548 sub 701)

*Per i lotti 3 e 4*

- decreto di trasferimento del 06/07/1998 a firma Tribunale di Lecco al n 672 di repertorio, trascritto il 15/07/1998 a Lecco ai nn 9885/7109 e nuovamente trascritto il 05/06/2007 ai nn 10572/6258.  
Il titolo è riferito ai beni identificati al Catasto Fabbricati con la scheda n 36 del 1994, ex scheda n 6 del 1964, poi mapp 1548 sub 2 [lotto 3] e con la scheda n 37 del 1994, ex scheda n 7 del 1964, poi mapp 1548 sub 3 [lotto 4]

*Per il lotto 5*

- decreto di trasferimento del 04/01/1996 a firma Tribunale di Lecco al n 3 di repertorio, trascritto il 22/01/1996 a Lecco ai nn 913/737 e nuovamente trascritto il 05/06/2007 ai nn 10569/6255.  
Il titolo è riferito a bene identificato al Catasto Terreni Fg 9 mapp 1544.

#### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

MELESI Giovanni (C.F. MLS GNN 23E15 H063C)

- compravendita stipulata in data 27/05/1967 a firma notaio Teodoro Berera ai nn 17145/5555 di repertorio, trascritta il 22/06/1967 a Lecco ai nn 3261/2823  
Il titolo è riferito a terreno identificato al Fg 9 Comune Amministrativo di PRIMALUNA, censuario CORTABBIO, mapp 1544, cortile [lotto 5], con riserva del diritto di accesso autocarrabile e servitù passiva non aedificandi.
- Per i lotti 2, 3 e 4 provenienza precedente al 15/12/1958 (data della presentazione, al Comune di Primaluna, della richiesta di costruzione del fabbricato sul mapp 1548)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

- Nulla Osta n 4 del 26/01/1959 per lavori di *costruzione casa di civile abitazione e relativi negozi*  
Abitabilità 06/03/1961
- Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera n **68/2013** del 05/09/2013 per lavori di *manutenzione straordinaria con sostituzione del manto di copertura, lattoneria e posa pavimentazione terrazzo*  
Inizio Lavori 09/09/2013 – Fine Lavori 15/12/2013

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Primaluna è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con DCC n 52 del 05/10/2017, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n 9 – Serie Avvisi e Concorsi del 28/02/2018.

Nell'elaborato 8 del Piano delle Regole l'immobile ricade in zona *Ambito 1 - A Nuclei di antica formazione* regolato dall'art 30 delle norme di attuazione.

Nell'elaborato 9/F del Piano delle Regole il grado di intervento ammesso è *RE - Ristrutturazione edilizia*

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono presenti lievi difformità, su tutti i piani, nella posizioni e numero dei serramenti, dei divisori interni, nella geometria del terrazzo e del balcone, comunque non coerenti con quanto riportato nelle schede catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- |                                     |   |          |                |
|-------------------------------------|---|----------|----------------|
| - pratica edilizia in sanatoria:    | € | 800,00   | per ogni unità |
| - sanzione amministrativa edilizia: | € | 1.000,00 | per ogni unità |

NB: i costi delle sanzioni, amministrative, sono indicativi e saranno da definire con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Primaluna.

Nel dettaglio:

Piano terra con diversa distribuzione dei locali e serramenti non congrui, con presenza, sulla carta, di aperture verso la proprietà di terzi di fatto non esistenti.

Piano primo con il locale soggiorno che occupa lo spazio di due locali e senza una finestra verso la strada, con diverse aperture anche sul fronte opposto. Idem per il piano secondo con diversi serramenti sui due lati corti. Piano interrato che si sviluppa, a differenza di quanto autorizzato, sotto tutto l'edificio.

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare al piano primo (sub 2) [lotto 3] non riporta correttamente la dimensione del terrazzo (più largo in fregio al fabbricato) e la posizione dell'ingresso alla camera (arretrata sul filo del muro).

L'unità immobiliare a il piano secondo (sub 3) [lotto 4] non riporta una finestra sulla via Umberto I, la posizione dell'ingresso alla camera è arretrato e il balcone non è nella posizione corretta.

Il sottotetto accessibile ha dimensioni tali da dover avere una sua consistenza catastale.

Costi di regolarizzazione:

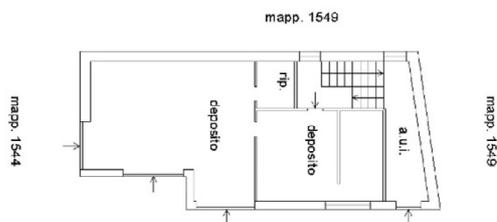
- |                                      |   |        |                |
|--------------------------------------|---|--------|----------------|
| - DOCFA di variazione / costituzione | € | 350,00 | per ogni unità |
| - Diritti catastali                  | € | 50,00  | per ogni unità |

## 9. CONSISTENZA DEI BENI

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

*Lotto 2 – deposito PT (sub 701)*

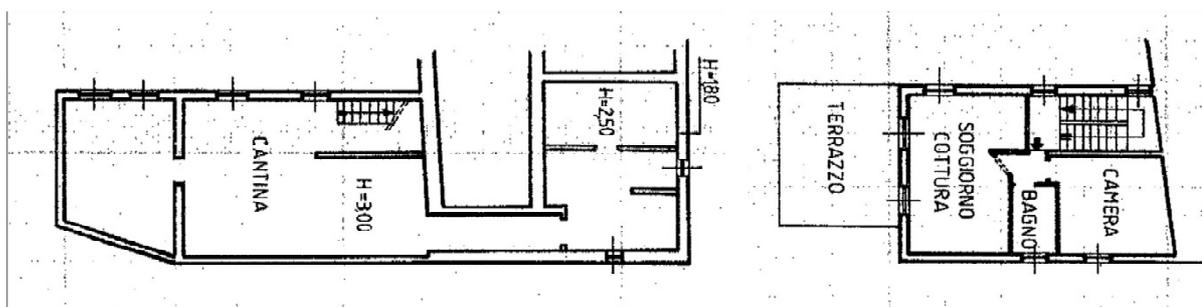
Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
Deposito PT – H 350	64,00	x 100 %	= 64,00
<b>Deposito PT - lotto 2</b>	<b>64,00</b>		<b>64,00</b>



Via Umberto I  
piano terra

*Lotto 3 – appartamento P1 e cantina PS1 (sub 2)*

Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
Appartamento P1 – H 280	49,50	x 100 %	= 49,50
Terrazzo	25,80	x 35 %	= 9,00
Cantina PS1 – H 300	75,00	x 20 %	= 15,00
Cantina PS1 – H 250	40,00	x 10 %	= 4,00
<b>Appartamento P1 - lotto 3</b>	<b>190,30</b>		<b>77,50</b>

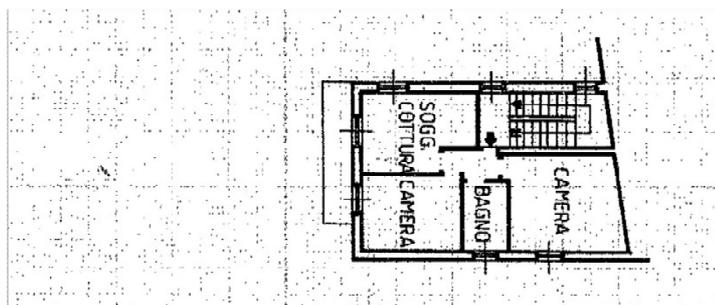


piano interrato

piano primo

*Lotto 4 – appartamento P2 (sub 3) e solaio P3*

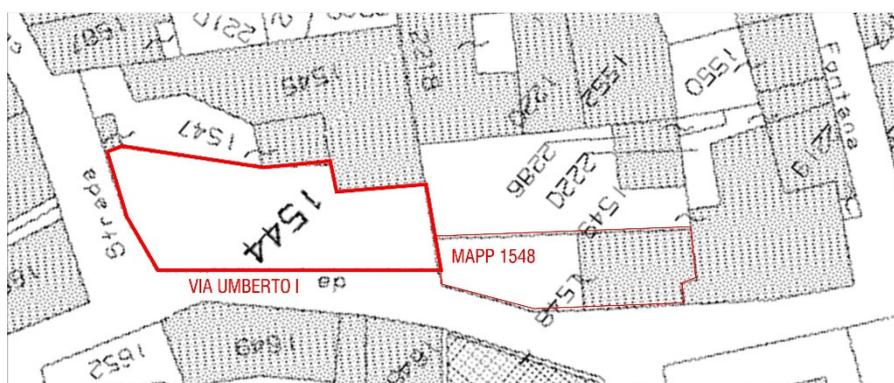
Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
Appartamento P2 – H 280	49,50	x 100 %	= 49,50
Balcone	6,00	x 25 %	= 1,50
Sottotetto non abitabile H>150-Hm 210	41,30	x 30 %	= 12,40
<b>Appartamento P2 - lotto 4</b>	<b>96,80</b>		<b>63,40</b>



*piano secondo*

*Lotto 5 – terreno mapp 1544*

Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
Terreno (superficie catastale)	110,00	x 100 %	= 110,00
<b>Terreno - lotto 5</b>	<b>110,00</b>		<b>110,00</b>



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Il metodo di stima considera la comparazione tra immobili simili, valutando l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la posizione rispetto al contesto, il tipo di edilizia limitrofo, l'accessibilità, il livello di finitura, i servizi presenti e quant'altro possa influire sul giudizio di stima.

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

### 10.1 OSSERVATORIO DEL MERCATO E RIFERIMENTI DI COMPARAZIONE

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2019  
 Edifici >30 anni = appartamenti                      600/900 €/mq    (stabili nei precedenti 5 anni)
- Banca dati OMI 2019 – B2 centro edificato  
 Abitazioni civili =    950/1.300 €/mq    stabili
- Offerte immobiliari per edifici simili  
 Appartamenti nel nucleo storico di Cortabbio – richiesta 640/740 €/mq
- Compravendite immobiliari 24 mesi  
 COMPARABILE 1  
 Compravendita del 25/09/2018  
 Appartamenti uguali (n 2) in edificio del 1968  
 Superficie principale 145 mq - Prezzo richiesto: Euro 135.000 pari a 930 €/mq

Il terreno all'interno del nucleo storico risulta premiale in ottica di gestione dell'area per la sosta dei veicoli, stante la mancanza di spazi dedicati a tale scopo e la ridotta dimensione della strada che attraversa il centro. Così come il piano terra, non avendo possibilità come spazio commerciale, potrebbe risultare apprezzabile come autorimessa nella porzione più facilmente accessibile, come già di fatto probabilmente viene utilizzato.

## 10.2 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### *Lotto 2 – deposito PT (sub 701)*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Deposito PT	64,00 x	480,00 =	30.720,00
Regolarizzazioni (capitolo 8)			- 1.800,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>28.920,00</b>
<b>Valore di mercato</b> in quota e diritto al netto degli aggiustamenti			<b>28.920,00</b>

### *Lotto 3 – appartamento P1 e cantina PS1 (sub 2)*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Appartamento P1 e cantina PS1	77,50 x	760,00 =	58.900,00
Regolarizzazioni (capitolo 8)			- 2.200,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>56.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> in quota e diritto al netto degli aggiustamenti			<b>56.700,00</b>

### *Lotto 4 – appartamento P2 (sub 3) e solaio P3 (da accatastare)*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Appartamento P2 e solaio P3	63,40 x	780,00 =	49.450,00
Regolarizzazioni (capitolo 8)			- 2.600,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>46.850,00</b>
<b>Valore di mercato</b> in quota e diritto al netto degli aggiustamenti			<b>46.850,00</b>

### *Lotto 5 – terreno mapp 1544*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Terreno (sup catastale)	110,00 x	140,00 =	15.400,00
Regolarizzazioni (capitolo 8)			-
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>15.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> in quota e diritto al netto degli aggiustamenti			<b>15.400,00</b>

### 10.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**VALORE DI MERCATO** dell'immobile nelle stato di fatto e di diritto in cui si trova € **147.870,00**

Di cui:

<b>LOTTO 2</b> deposito PT (sub 701)	€ <b>28.920,00</b>
<b>LOTTO 3</b> appartamento P1 (sub 2)	€ <b>56.700,00</b>
<b>LOTTO 4</b> appartamento P2 (sub 3)	€ <b>46.850,00</b>
<b>LOTTO 5</b> terreno (mapp 1544)	€ <b>15.400,00</b>

Lecco, 30 ottobre 2020

Il tecnico incaricato  
Arch Barbara Dell'Oro