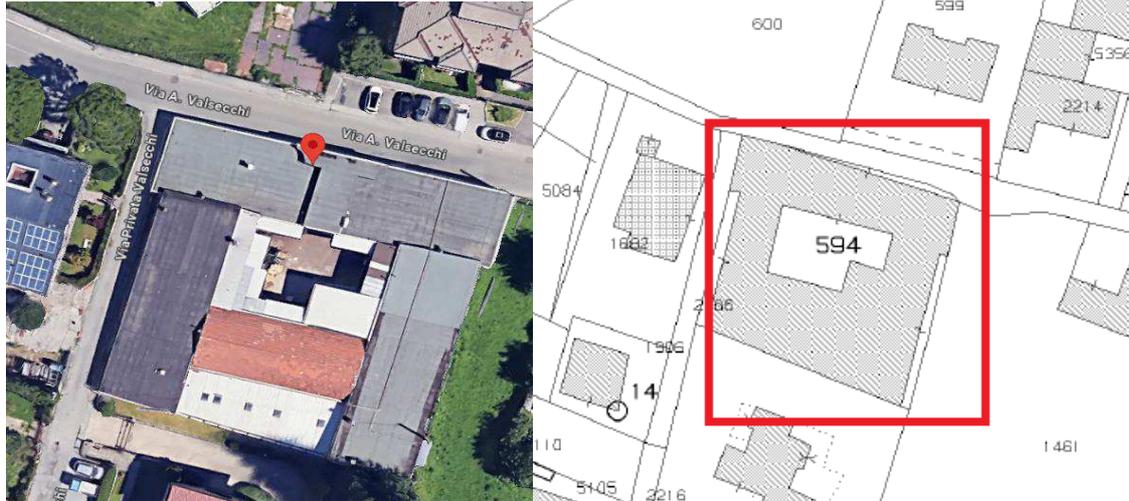


**TRIBUNALE DI LECCO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 9/2024 - [REDACTED]**  
**CURATORE AVV. MARIA SABRINA MONFRINI**  
**CURATORE DOTT. FILIPPO RADAELLI**

**ELABORATO PERITALE**

**01 -IDENTIFICAZIONE**

**localizzazione:** Comune di Civate via Antonio Valsecchi 8



Orto – foto

mappa

**Descrizione generale**

Il Comune di Civate si sviluppa prevalentemente sul versante sud- est del Monte Cornizzolo, si affaccia sul lago di Annone, ed è posto nella valle Magrera tra lo sbocco della Valle dell'Oro e il torrente Rio Torto ed è di fronte al monte Barro

Civate è divisa in varie frazioni, tra cui il centro storico, la Santa, il Pozzo, Scola e Isella che si trova sull'istmo che divide il lago di Annone. Conta la presenza di 3853 abitanti , presenta un tessuto urbano variegato, la parte bassa è per la maggior parte a destinazione produttiva, la parte alte è prevalentemente residenziale.

**Descrizione**

Nella parte bassa del paese , zona per la maggior parte destinata ad attività produttive e commerciali posta in prossimità della super strada che collega Lecco con Milano

**Accesso**

Da via valsecchi al civico 8

**Identificazione catastale**

Comune di Civate - Catasto fabbricati via Antonio Valsecchi 2

**Fg. 7 mappale 594 sub. 701 cat D/1 Rendita €. 13.024,00**

Coerenze: via Valsecchi , mappale 1461; mappale 593 ; strada privata mappale 2066

**2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

Proprietà immobiliare composta da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, della tipologia monopiano e di forma pressoché quadrangolare con cortile interno. Il lato principale è posto a cortina sulla via Valsecchi dove vi è anche l'accesso sia carraio che pedonale, ed è suddiviso in due parti, con androne centrale. Si compone, a destra entrando, di vano d'ingresso, uffici, e servizi igienici con altezza variabile da mt. 2,60° mt. 3,10. L'ultimo ufficio ha invece ingresso dal reparto di lavorazione vero e proprio previa zona di transito/magazzino. Ha altezza interna di mt.3,300, mentre la zona di transito/magazzino ha altezza mt. 3,81.

Nella parte sinistra vi sono un ufficio, zona spogliatoi uomini/donne, cabina elettrica, ed ex mensa. Sui fronti laterali, a destra, reparto lavorazione vero e proprio, stretto e lungo con piccolo cortile sempre stretto e lungo, il tutto limitrofo alla

via Privata Valsecchi. Ha altezza interna di mt. 4,80. In angolo del reparto di lavorazione vi è piccolo deposito con altezza interna mt. 2,80.

La parte opposta all'ingresso è destinata a magazzini ed è composta nella parte terminale da magazzino con altezza variabile da mt. 3,65 a mt. 2,80 in gronda. A fianco vi è altro magazzino di tipologia più recente con tetto a capanna con altezza interna di mt. 5,45 al colmo e mt. 4.,05. Completa l'edificato altro piccolo magazzino in aderenza, ad unica falda variabile da mt. 4,80 a mt. 4.05 in gronda.

Il cortile interno è molto limitato

#### **Dati metrici**

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a

Superficie complessiva mq. 1906,00

Primo blocco zona uffici mq. 483,00

secondo blocco – produzione mq. 266,00

terzo blocco magazzini mq. 742,00

**totale coperto mq. 1491**

cortile interno mq. 302,10

aree laterali destra e sinistra mq. 60,50+ 52,40

**totale aree scoperte mq. 415,00**

### **3- STATO DI POSSESSO**

#### **4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Nessuno

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Trascrizione del 02 settembre 2003 al nn. 13911/9383 relativa a verbale di pignoramento immobili notificato da ufficiale giudiziario del Tribunale di Lecco in data 25 luglio 2003 rep. n. 1779 a lavoro

Trascrizione del 18 giugno 2024 ai nn 9318/7291 Relativa a liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Lecco in data 09 aprile 2024 rep. n. 15

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

###### **4.3.1 Conformità Urbanistico**

La pratica edilizia presente in Comune di Civate riguarda solo ed esclusivamente l'ingresso/androne, tutto il resto non è definibile.

Si presume che il piccolo magazzino e le tettoie poste nel cortile interno siano stati costruiti senza autorizzazione successivamente alla realizzazione dei capannoni presenti .

###### **4.3.2 conformità catastale**

Conforme

###### **4.3.3 criticità**

1-in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sotto suolo quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze inquinanti, impianto depurazione in genere e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc. documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

Costo previsto:

- per le indagini da eseguirsi solo dopo lo sgombero dei macchinari €. 20.000,00

- esclusa bonifica vera e propria del sottosuolo se necessaria.

3- limitate altezze che ne limitano la commerciabilità

### **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non soggetto

### **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

## 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 25 novembre 2010 ai nn. 17812/11641 relativa a mutamento di denominazione atto Notaio Misussi Daniela in data 18 novembre 2010 rep. n. 143451/25722 [REDACTED]

Trascrizione del 25 novembre 2010 al nn. 17813/11642 relativa a trasferimento sede sociale da Lecco a Civate atto Notaio Misussi Daniela in data 18 novembre 2010 rep. n. 143451/25722

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 18 gennaio 1999 al nn. 535/533 relativa a fusione di società per incorporazione atto Notaio Alberto Barone di Lecco in data 21 dicembre 1998 rep. n. 31225 contro [REDACTED]

## 7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967

Nulla osta prot. 888 del 24 febbraio 1977 per spostamento di tettoia

Pratica n. 13/978 del 06 luglio 1977 per manutenzione ordinaria

Variante prot. 3476 del 01 agosto 1977

## 8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

#### 8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

#### 8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

**Agenzie immobiliari operanti in zona:** risultano in vendita 3 capannoni in Civate e 10 capannoni in vendita a Valmadrera

A Civate

Via san Paolo mq. 500, prezzo di vendita €. 345.000,00 pari a €. 690,00/mq

Capannone nuovo di mq. 6700 con area esterna di mq. 2500 prezzo di vendita €. 3.000.000,00 pari a €. 1.200/mq

Capannone in zona industriale in zona industriale mq. 760 prezzo di vendita €. 495.000,00 pari a €. 650,00/mq.

A Valmadrera

Via Piave mq. 519 prezzo di vendita €. 380.000,00 pari a €. 730,00/mq

Via Como mq. 373 prezzo di vendita €. 510.000,00 pari a €. 1365,00/mq

Via Rio Torto capannone mq. 650 e palazzina uffici mq 390 per un totale di mq. 1000 circa prezzo di vendita €. 1.000.000,00 pari a €. 1.000,00mq

Prezzo medio di vendita per immobili in condizioni normali €. 800,00/mq.

#### 8.2. definizione dei coefficienti di differenziazione

8.2.1. Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta – copertura piana	100 %
- superficie coperta – copertura inclinata	90 %
- superficie scoperta:	
- balconi e terrazzi scoperti	25 %
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale	35 %

- verande	60 %
- vani tecnici	25 %
- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000	10 %
> mq. 1000	5 %
Accessori	
- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

### 8.2.2. immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti edificate che compongono il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono da considerarsi appartenenti alla stessa destinazione, solo in pochi casi è possibile ipotizzare uno stralcio immobiliare, pertanto ai fine di determinare il giusto prezzo, vengono considerate di ugual valore in quanto strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

- 1° ubicazione dell'immobile
- 2° tipologia edilizia e le altezze interne
- 3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
- 4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione
- 5° le conformità degli impianti
- 6° accessori

### 8.2.3 fattori

-vetustà

il fattore di vetustà derivante dall'epoca di costruzione calcolato con la formula

$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$  dove:

D= deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

pertanto il valore attuale dell'edificio all'anno 2014 (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).

$VE = V \times (100 - D) + S$

(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli).

-Impianti in considerazione anche delle nuove normative che comprendono anche le certificazioni di conformità ecc.

per quanto riguarda gli impianti in linea generale si possono applicare i seguenti coefficienti per vetustà dei predetti:

impianto nuovo                      degrado        = 0%  
impianto recente                    degrado fino al 20%  
impianto vecchio ma funzionante    degrado fino al 45%

### -Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione). In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

normale        = 0  
mediocre      = 10 – 15 %  
superata      = 15 – 25 %

(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

### -Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D ed E può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:

caratteristiche posizionali

