



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Brambilla Claudio**

CF:BRMCLD60A29G009H  
con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22  
telefono: 0341578751  
email: claudiobrambilla@alice.it  
PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2023

## LOTTO 1

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

**A SALONE PUB** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **342,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale pub con annesso servizi e locali accessori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato , ha un'altezza interna di 2,95 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1821 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria D/3, rendita 4.718,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 pratica n. LC0164446 in atti dal 20/09/2011
- foglio 9 particella 1821 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/1, classe 6, consistenza 174 mq, rendita 3.882,10 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**B AREA PARCHEGGIO** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **1.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno adibito a parcheggio di mq. 1030 catastali

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PRATO 02, superficie 340, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 9 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PRATO 03, superficie 690, reddito agrario 2,14 € reddito dominicale 2,49 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C appartamento** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1821 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.439,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 440.125,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 396.112,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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 21/12/1992 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Merate ai nn. 87642/14982 di repertorio, registrata il 30/12/1992 a Merate ai nn. 1988 serie I, iscritta il 07/01/1993 a Lecco ai nn. 114/25, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ire 800.000.000.

Importo capitale: £ire 400.000.000.

Durata ipoteca: 60 RATE MENSILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Missaglia costituito dall'area e entrostante fabbricato, il tutto distinto nel vigente CT al mappale 1821

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/1996 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Merate ai nn. 106746/19158 di repertorio, iscritta il 07/05/1996 ai nn. 4716/824, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ire 900.000.000.

Importo capitale: £ire 50.000.000.

Durata ipoteca: 60 rate mensili.

La formalità è riferita solamente a immobile in Missaglia distinto col mappale 1821 costituito dall'area con entrostante fabbricato..

Iscrizione successivamente rettificata per modifica importi riportati.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/06/1996 a Lecco ai nn. 6135/1053, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ire 600.000.000.



Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: 60 rate mensili.

La presente costituisce NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA A RETTIFICA DELLA STESSA PER MODIFICA DEL CAPITALE MUTUATO, DELL'IMPORTO RELATIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA E DELL'IMPORTO, ALL'INTERNO DI QUELLO RELATIVO ALL'ISCRIZIONE PREDETTA, RIFERITO ALLA PARTE NON PER SORTE CAPITALE.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/1997 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Merate ai nn. 110602/20601 di repertorio, iscritta il 16/04/1997 a Lecco ai nn. 4572 / 717, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 800.000.000.

Importo capitale: lire 400.000.000.

Durata ipoteca: 60 rate mensili.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Missaglia costituito dall'area e entrostante fabbricato, il tutto distinto nel vigente CT al mappale 1821

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/03/2007 a firma di dott. Francesco Brini con sede in Missaglia ai nn. 59408/15759 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 a Lecco ai nn. 5592/1113, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 198.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2000 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Olgiate Molgora ai nn. 125007 di repertorio, iscritta il 06/06/2000 a Lecco ai nn. 7103 / 1580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 2.340.000.000.

Importo capitale: lire 1.300.000.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in comune di Missaglia insistente sul mappale 1821 identificato con schede presentate all'UTE di Como in data 06/03/1974 registrate ai numeri 11, 12 e 13 di protocollo e sui terreni identificati dai mappali 1821, 350 e 523.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2000 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Olgiate Molgora ai nn. 125007 di repertorio, iscritta il 10/04/2020 a Lecco ai nn. 3843 / 550, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.208.509,14.

Importo capitale: € 671.393,97.

Iscrizione in rinnovazione all'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Lecco in data 06/06/2000 ai nn 7103 / 1580

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2005 a firma di dott. Franco Panzeri notaio in Olgiate Molgora ai nn. 148459 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a Lecco ai nn. 11122 / 2126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 486.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 15/07/2009 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri S.P.A. con sede in Milano ai nn. 101010/134 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a LECCO ai nn. 12135/2376, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: € 42.483,44.

Importo capitale: € 21.241,72.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in comune di Missaglia distinti dai mappali n. 1821



sub.701 e 1821 sub. 703

ipoteca **legale**, stipulata il 29/04/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.P.A. ai nn. 508/13415 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a LECCO ai nn. 4981/709, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo art. 77 DPR n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: € 340.716,84.

Importo capitale: € 170.358,42.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Missaglia distinti al C.E.U. alla sezione MIS. foglio 9 particella 1821 subalterni 701, 703 e 704.

ipoteca **legale**, stipulata il 15/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.P.A. ai nn. 608/13415 di repertorio, iscritta il 16/12/2015 a LECCO ai nn. 14302/2123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 104.226,44.

Importo capitale: € 52.113,22.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Missaglia distinti al C.E.U. alla sezione MIS. foglio 9 particella 1821 subalterni 701, 703 e 704.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/03/2017 a firma di Pubblico ufficiale comune di Missaglia ai nn. 1/2017 di repertorio, iscritta il 03/04/2017 a Lecco ai nn. 4230/594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: € 94.405,28.

Importo capitale: € 47.202,64

ipoteca **legale**, stipulata il 13/09/2018 a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione- ai nn. 1106/13418 di repertorio, iscritta il 18/09/2018 a Lecco ai nn. 12213/1838, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: € 162.888,52.

Importo capitale: € 81.444,26.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Missaglia distinto al C.E.U. alla sezione MIS. foglio 9 particella 1821 subalterno 704.

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione- ai nn. 1453/13421 di repertorio, iscritta il 17/12/2021 a Lecco ai nn. 20429/3014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: € 78.025,54.

Importo capitale: € 39.012,77

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

pignoramento, stipulata il 18/02/2023 a firma di ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 08/03/2023 a Lecco ai nn. 3398 / 2480, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in comune di Missaglia distinti al catasto terreni coi mappali 350 e 523 ed al Catasto Fabbricati ai mappali 1821 sub. 701, 703, 704.

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale assemblea straordinaria della società "BETULLAIMMOBILIARE SRL" con sede in Como (dal 26/10/1992), con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di notaio Franco Panzeri in Merate ai nn. 86296 / 14826 di repertorio, registrato il 05/11/1992 a Merate ai nn. 1630, trascritto il 10/12/1992 a Lecco ai nn. 12114/8742.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno distinto nel vigente catasto terreni col mappale 1821 F.A.U. - ettari 0.22.50 - con entrostante fabbricato non ancora censito al NCEU ma denunciato all'UTE di Como con schede registrate in data 06/03/1974 ai nn 11-12 e 13.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1996), con atto stipulato il 23/12/1996 a firma di notaio Francesco Brini di Missaglia ai nn. 25222/3677 di repertorio, registrato il 09/01/1997 ai nn. 39, trascritto il 09/01/1997 a Lecco ai nn. 286/213.

Il titolo è riferito solamente a terreni in comune di Missaglia di cui ai mappali 350 e 523.

CONFINI in corpo degli immobili di cui ai mappali 1821 sub. 701,703 e 704 : a nord strada provinciale; ad est Demanio Dello Stato; a sud e ad ovest roggia denominata "Molina". Salvo altri e più precisati confini e come meglio in fatto. COERENZE dell'area esterna di cui ai mappali 350 e 523: in contorno ed in senso orario da nord a corpo: beni demaniali, stradina consortile, mappale 522 e roggia demaniale. ACCESSO E SCARICO: si hanno come in fatto ed in diritto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1989 fino al 26/10/1992), con atto stipulato il 27/07/1989 a firma di dott. Cesare Quagliarini notaio in Como ai nn. 42042 di repertorio, registrato il 02/08/1989 a Como ai nn. 1456, trascritto il 10/08/1989 a Lecco ai nn. 8715/6233.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno in comune di Missaglia distinto al catasto terreni col mappale 1821 con insistente fabbricato denunciato con schede ai n. 11, 12 e 13 del 06/03/1974.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1123, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo fabbricato uso bar - pizzeria, rilasciata il 27/06/1972 con il n. 1123 di protocollo

N. 1643 v, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti a progetto approvato, rilasciata il 24/02/1974 con il n. 1643 v di protocollo, agibilità del 19/09/1974 con il n. 1643 di protocollo

Licenza edilizia N. 1843, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti interne, rilasciata il 24/11/1976 con il n. 1843 di protocollo

Concessione edilizia N. 3080, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione della roggia, rilasciata il 29/03/1977 con il n. 3080 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 119, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche ai tavolati interni, rilasciata il 31/10/1995 con il n. 119 prot. 12281 di protocollo

Concessione edilizia N. 73, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento intercapedine, rilasciata il 29/07/1994 con il n. 7744 di protocollo



Permesso di agibilità N. **1643**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 19/03/1993, agibilità del 19/05/1993

Concessione edilizia N. **72/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di un parcheggio ad uso pubblico, rilasciata il 03/04/1998 con il n. 15 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **69/C/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di portico, rilasciata il 19/11/2012 con il n. 83/c di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 16 DEL 13/04/2022 pubblicato sul BURL 09/11/2022, l'immobile ricade in zona RU5v -RIGENERAZIONE URBANA (DpP) PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE . Norme tecniche di attuazione ed indici: ved. stralcio PGT allegato. (Interventi edificatori con possibilità di incremento volumetrico tramite demolizione e ricostruzione in considerazione delle distanze dalla viabilità e dalla fascia di inedificabilità derivante dai vincoli di natura idrogeologica.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO: non risultano pratiche edilizie per cambio di destinazione d'uso da cantina, centrale termica e garages autorizzati con LICENZA EDILIZIA n. 1123 DEL 27/06/1972, a discoteca come catastalmente denunciata. Non risulta rilasciato il condono per regolarizzazione tettoia ad uso disimpegno -magazzino di cui alla pratica di condono edilizio P.E. n. 70/c. Non risultano pratiche edilizie per ampliamento intercapedine corpo interrato servizi / w.c.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PIANO SEMINTERRATO: Rimozione opere abusive con demolizione tettoia, ricostruzione corpo servizi / w.c. e destinazioni d'uso come autorizzati.: €30.000,00

Questa situazione è riferita solamente a abusi al piano interrato

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO: Difformità di alcune aperture.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di compatibilità ambientale e sanatoria per regolarizzazione aperture al piano primo: €3.000,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: è stata tamponata una finestra del disimpegno w.c. ed eliminato un pilastrino interno zona bancone.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino apertura e pilastrino al piano terra: €2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano pratiche edilizie per la copertura del camminamento con pergolato posto sul giardino lato sud.



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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione manufatto: €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito delle difformità che dovranno essere regolarizzate per l'ottenimento della conformità edilizia necessita variare le schede catastali del piano interrato e piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione schede catastali : €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MISSAGLIA CORSO EUROPA 18

# SALONE PUB

DI CUI AL PUNTO A

**SALONE PUB** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **342,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale pub con annesso servizi e locali accessori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato , ha un'altezza interna di 2,95 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1821 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria D/3, rendita 4.718,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 pratica n. LC0164446 in atti dal 20/09/2011
- foglio 9 particella 1821 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/1, classe 6, consistenza 174 mq, rendita 3.882,10 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono ottimi.







## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura adibita a salone pub al piano terra con annesso locali accessori al piano seminterrato, area comune a giardino e parcheggi esterni.

## 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
SALONE PUB	150,38	x	100 %	=	150,38
RETRO PUB	17,62	x	100 %	=	17,62
SERVIZI / W.C.	21,00	x	100 %	=	21,00
PORTICATO INGRESSO	15,00	x	40 %	=	6,00
RIPOSTIGLIO	9,60	x	100 %	=	9,60
GIARDINO IN COMUNE CON TERZI SUB.	600,00	x	5 %	=	30,00
LOCALE ACCESSORIO P.SEMINT.	183,60	x	50 %	=	91,80
SERVIZI W.C. P. SEMINT. NON SANABILI DA DEMOLIRE	26,65	x	0 %	=	0,00
SPOGLIATOIO P. SEMINT.					



NON SANABILE DA	6,10	x	0 %	=	0,00
DEMOLIRE					
CELLA FRIGORIFERA P. S1					
NON SANABILE DA	11,20	x	0 %	=	0,00
DEMOLIRE					
GUARDAROBA P. SEMINT.	17,10	x	50 %	=	8,55
MAGAZZINO P. SEMINT.	14,60	x	50 %	=	7,30
<b>Totale:</b>	<b>1.072,85</b>				<b>342,25</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 342,25 x 1.000,00 = **342.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 342.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 342.250,00**

BENI IN MISSAGLIA CORSO EUROPA 18

**AREA PARCHEGGIO**

DI CUI AL PUNTO B

**AREA PARCHEGGIO** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **1.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno adibito a parcheggio di mq. 1030 catastali

## Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PRATO 02, superficie 340, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 9 particella 523 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe PRATO 03, superficie 690, reddito agrario 2,14 € reddito dominicale 2,49 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono ottimi.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno inghiaiato e livellato, adibito a parcheggio di mq. 1030 catastali

## 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
Area a parcheggio	1.030,00	x	100 %	=	1.030,00
<b>Totale:</b>	<b>1.030,00</b>				<b>1.030,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.030,00 x 50,00 = **51.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.500,00**

BENI IN MISSAGLIA CORSO EUROPA 18

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a MISSAGLIA Corso Europa 18, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1821 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA N. 18 -MISSAGLIA- LC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono ottimi.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo composto da soggiorno con ancolo cottura, bagno e due camere.

L'appartamento sebbene necessita di opere di pulizia generale si presenta con caratteristiche esclusive, completamente autonomo, possiede scala di accesso esterna di proprietà esclusiva, non confina con altre abitazioni.

## 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
ingr. / Soggiorno / Cottura	27,30	x	100 %	=	27,30
Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
Disimpegno	1,30	x	100 %	=	1,30
Camera	15,65	x	100 %	=	15,65
Camera	17,85	x	100 %	=	17,85
<b>Totale:</b>	<b>67,50</b>				<b>67,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,50 x 1.250,00 = **84.375,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.375,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.375,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poichè documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto, considerando le destinazioni previste dal PRG per l'area ricadente in zona RU5v -RIGENERAZIONE URBANA (DpP) PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE che prevede interventi edificatori con possibilità di incremento volumetrico ma tramite demolizione e ricostruzione in rispetto delle distanze dalla viabilità e dalla fascia di inedificabilità derivante dai vincoli di natura idrogeologica.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile ad uso salone - pub, in considerazione dei valori di riferimento considerati può avere un



valore compreso tra 800,00 e 1800,00 €/mq. e in considerazione dei fattori e vincoli sopra descritti viene adottando il valore medio/ basso di € 1.000,00 /mq.

Per l'abitazione al piano primo che può avere un valore tra 800,00 e 1700,00 €/mq. viene adottato il valore medio di € 1.250,00/mq.

Per il piazzale, livellato ed inghiaiato ad uso parcheggio viene considerato un valore di € 50,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di MISSAGLIA, osservatori del mercato immobiliare LISTINO PREZZI IMMOBILIARI Città di lecco e Provincia, edito da: F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti D'affari Aderente alla Confcommercio in collaborazione con Camera di Commercio di Lecco, ed inoltre: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	SALONE PUB	342,25	0,00	342.250,00	342.250,00
B	AREA PARCHEGGIO	1.030,00	0,00	51.500,00	51.500,00
C	appartamento	67,50	0,00	84.375,00	84.375,00
				<b>478.125,00 €</b>	<b>478.125,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 38.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 440.125,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 44.012,50**

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: **€ 396.112,50**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato  
Brambilla Claudio

