



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 153/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO TRIANGOLO

DEBITORE:  
IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C

GIUDICE:  
Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:  
Avv. Michaela Licini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)

PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2021

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)

Unità immobiliare commerciale disposta su due livelli, uno al piano terra e uno interrato, facente parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Triangolo".

Piano terra, dotato di ampie vetrine fronte strada, adibito a negozio; tramite scala interna all'unità si accede al piano interrato, adibito a deposito e dotato di servizio igienico.

Il piano interrato è dotato di apertura di collegamento per accesso al corsello dei box.

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/1, classe 8, consistenza 81 mq, rendita 2.501,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: T-S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: - piano terra: piazzale comune al subalterno 1 su due lati, altra unità al subalterno 705, piazzale comune al subalterno 1; - piano interrato: parti comuni al subalterno 712, parti comuni al subalterno 2, altra unità subalterno 7, altra unità subalterno 9, altra unità subalterno 708, parti comuni al subalterno 2, corsello comune al subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**B** **box doppio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)

Box doppio posto al piano interrato di "Condominio Triangolo" accessibile da corsello comune.

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: altra unità subalterno 37, parti comuni al subalterno 14, altra unità subalterno 35, corsello comune subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**C** **box doppio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)

Box doppio posto al piano interrato di "Condominio Triangolo"

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C., derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: parti comuni subalterno 14, altra unità subalterno 36, corsello comune subalterno 1, altra unità subalterno 38, altra unità subalterno 27.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.306,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.310,31
Data della valutazione:	11/02/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'attività commerciale che occupava l'immobile risultava cessata; sono presenti ancora capi di abbigliamento e residui di magazzino.

## 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** cancellata, stipulata il 05/10/2000 a firma di Aurucci Antonio ai nn. 3967 di repertorio, iscritta il 26/10/2000 a Lecco ai nn. 12820/3012, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A., contro IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICA E C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: L. 660.000.000.

Importo capitale: L. 330.000.000.

Durata ipoteca: 7 anni.

Comunicazioni Comunicazione n. 1038 del 21/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta

in data 19/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 02/08/2007 a firma di Franco Giuseppe ai nn. 79509/16380 di repertorio, iscritta il 06/08/2007 a Lecco ai nn. 15685/3473, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. , contro IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICA E C. , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Comunicazione n. 698 del 22/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2010. Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 03/03/2010 a firma di Franco Giuseppe ai nn. 83974/18543 di repertorio, iscritta il 05/03/2010 a Lecco ai nn. 3178/813, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP. , contro IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICA E C. , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 324.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 21/06/2016 Servizio di P.I. di LECCO Registro particolare n. 1121 Registro generale n. 7959 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

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

pignoramento, stipulata il 21/06/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2632 di repertorio, trascritta il 24/07/2012 a Lecco ai nn. 10813/8332, a favore di CONDOMINIO TRIANGOLO , contro IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 07/06/2016 Servizio di P.I. di LECCO Registro particolare n. 1016 Registro generale n. 7319 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE

pignoramento, stipulata il 05/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CATANZARO (CZ) ai nn. 5782 di repertorio, trascritta il 06/10/2021 a Lecco ai nn. 15842/11610, a favore di CONDOMINIO IL TRIANGOLO, contro IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICA E C , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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: **€ 1.850,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 260,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 2.206,08**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:

- Subalterno 4: 48,42\1000

- Subalterno 36: 5,03\1000

- Subalterno 37: 4,95\1000

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICA E C. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/1997), con atto stipulato il 09/05/1997 a firma di Antonio Aurucci ai nn. 136783/2140 di repertorio, trascritto il 14/05/1997 a Lecco ai nn. 5769/3611.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1862 subalterno 4

IMMOBILIARE LEONE S.A.S. DI DOZIO ENRICO E C per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2000), con atto stipulato il 05/10/2000 a firma di Antonio Aurucci ai nn. 3966/127 di repertorio, registrato il 11/10/2000 a Milano ai nn. 027926 serie 1V, trascritto il 26/10/2000 a Lecco ai nn. 12819/8490.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1862 subalterni 36 e 37

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

IMMOBILIARE DUE ERRE - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI REGAZZI AUGUSTO E RONCALLI GIANCARLO per la quota di 1/1 ( fino al 09/05/1997).

Il titolo è riferito solamente a mappale 1862 subalterno 4

IMMOBILIARE DUE ERRE - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI REGAZZI AUGUSTO E RONCALLI GIANCARLO per la quota di 1/1 ( fino al 05/10/2000).

Il titolo è riferito solamente a mappale 1862 subalterni 36 e 37

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento. Si stima un costo per l'ottenimento dell'agibilità pari ad € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche e opere per l'adeguamento alla vigente normativa degli impianti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **6126** e successive varianti, intestata a MELAS S.R.L., per lavori di costruzione edificio residenziale\commerciale, rilasciata il 21/06/1994 con il n. 11642/93 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **6126 - 1° variante** e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE DUE ERRE S.N.C., per lavori di modifiche interne ed esterne all'edificio residenziale\commerciale in corso di costruzione, rilasciata il 25/10/1995 con il n. 3896-19031 di protocollo

Concessione Edilizia in variante N. **6126 - 2° variante**, intestata a IMMOBILIARE DUE ERRE S.N.C., per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano primo, da residenza ad uffici, e modifiche interne ed esterne all'edificio residenziale\commerciale in corso di costruzione, rilasciata il 11/11/1996 con il n. 14611-18819/96 di protocollo

Concessione Edilizia N. **7075** e successive varianti, intestata a IMMOBILIARE DUE ERRE S.N.C., per lavori di modifiche interne per accorpamento di n.2 unità immobiliari esistenti , rilasciata il 19/02/1997 con il n. 21909/96 di protocollo

Concessione Edilizia N. **7339**, intestata a IMMOBILIARE LEONE S.A.S., per lavori di realizzazione di scala in cemento armato e servizio igienico, previa demolizione delle strutture esistenti, rilasciata il 30/12/1997 con il n. 19034 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione di alcuni tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria e pagamento della sanzione. La sanzione viene determinata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata definitivamente dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria con pagamento della sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 4

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato demolito il tavolato di divisione dei box oggetto di pignoramento (subb. 36 e 37) e, unitamente all'adiacente box di proprietà al subalterno 35, è stato ricavato un locale deposito dell'unità commerciale. La porzione in corrispondenza delle basculanti è stata chiusa e isolata internamente con lastre di cartongesso e lana di vetro, impedendo completamente l'apertura delle basculanti dall'esterno, ed è stata creata un'apertura nel corridoio condominiale di accesso ai box, che consente l'ingresso al locale ricavato dall'unione delle autorimesse di proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la situazione rilevata nello stato di fatto non è sanabile in quanto comporta modifiche di destinazioni d'uso non consentite; inoltre, la demolizione dei tavolati interni ha comportato la fusione di unità non oggetto del presente pignoramento. Dovrà essere quindi demolita la controparete isolata creata in corrispondenza delle aperture e ripristinati i tavolati interni e le aperture come da concessioni edilizie rilasciate.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione controparete e ripristino aperture e tavolati interni: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a subalterni 36 e 37

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto allo stato di fatto, la planimetria catastale presenta alcune difformità nella diversa disposizione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione, conforme allo stato di fatto e alla pratica in sanatoria da presentare

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di variazione catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 4

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MERATE VIALE GIUSEPPE VERDI 88/A

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)

Unità immobiliare commerciale disposta su due livelli, uno al piano terra e uno interrato, facente parte di fabbricato condominiale denominato "Condominio Triangolo".

Piano terra, dotato di ampie vetrine fronte strada, adibito a negozio; tramite scala interna all'unità si accede al piano interrato, adibito a deposito e dotato di servizio igienico.

Il piano interrato è dotato di apertura di collegamento per accesso al corsello dei box.

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/1, classe 8, consistenza 81 mq, rendita 2.501,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: T-S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: - piano terra: piazzale comune al subalterno 1 su due lati, altra unità al subalterno 705, piazzale comune al subalterno 1; - piano interrato: parti comuni al subalterno 712, parti comuni al subalterno 2, altra unità subalterno 7, altra unità subalterno 9, altra unità subalterno 708, parti comuni al subalterno 2, corsello comune al subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
palestra	buono	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 20,00 m	eccellente	
aeroporto distante 26,50 km	nella media	
autostrada distante 9,50 km	buono	
ferrovia distante 2,00 km	al di sopra della media	

superstrada distante 16,00 km media  
al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio si sviluppa al piano terra con deposito al piano primo sottostrada; attraverso dei tavolati e delle pareti scorrevoli sono stati creati dei vani adibiti ad uffici, esposizione e ripostiglio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente nella media   
 realizzato in alluminio e vetro  
*infissi esterni:* vetrine realizzati in alluminio e nella media   
 vetro  
*protezioni infissi esterni:* tende oscuranti al di sotto della media   
*pavimentazione interna:* realizzata in resina mediocre   
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in al di sotto della media   
 piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

*termico:* autonomo i diffusori sono in pavimento nella media   
 conformità: da collaudare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano terra - negozio	72,00	x	100 %	=	72,00
Piano interrato - deposito	105,00	x	60 %	=	63,00
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>				<b>135,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/09/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: locale commerciale  
Indirizzo: Merate (LC), Via Sant'Ambrogio  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 142.500,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/08/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: locale commerciale  
Indirizzo: Merate (LC), Via Alcide De Gasperi  
Superfici principali e secondarie: 140  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.178,57 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 156.750,00 pari a 1.119,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: locale commerciale  
Indirizzo: Merate (LC), Via Alcide De Gasperi  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 128.250,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 04/02/2022  
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A.  
Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.275,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>
Prezzo	-	142.500,00	156.750,00	128.250,00
Consistenza	135,00	120,00	140,00	120,00
Data [mesi]	0	4,00	6,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.178,57	1.125,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	5,00	5,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.068,75	1.068,75	1.068,75
stato di manutenzione	10 %	14.250,00	15.675,00	12.825,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>
Prezzo	142.500,00	156.750,00	128.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	16.031,25	-5.343,75	16.031,25

stato di manutenzione	0,00	15.675,00	12.825,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>158.531,25</b>	<b>167.081,25</b>	<b>157.106,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **160.906,25**  
 Divergenza: 5,97% < **10%**  
 I comparabili sono simili al soggetto di stima e la divergenza è molto contenuta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.191,90 = **160.906,25**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.906,25**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.906,25**

BENI IN MERATE VIALE GIUSEPPE VERDI 88/A

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)  
 Box doppio posto al piano interrato di "Condominio Triangolo" accessibile da corsello comune.

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: altra unità subalterno 37, parti comuni al subalterno 14, altra unità subalterno 35, corsello comune subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
 spazi verde  
 farmacie

buono   
 buono   
 al di sopra della media 

scuola elementare	al di sopra della media	
palestra	buono	
COLLEGAMENTI		
autobus distante 20,00 m	eccellente	
aeroporto distante 26,50 km	nella media	
autostrada distante 9,50 km	buono	
ferrovia distante 2,00 km	al di sopra della media	
superstrada distante 16,00 km	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nello stato di fatto il box doppio non si presenta come quanto autorizzato con Concessione Edilizia 6126 - 2° variante del 11/11/1996 poichè è stato demolito il tavolato di divisione tra i box oggetto di pignoramento (subalterni 36 e 37) e, unitamente all'adiacente box di proprietà al subalterno 35, non oggetto di pignoramento, è stato ricavato un locale deposito.

La porzione in corrispondenza delle basculanti è stata chiusa e isolata internamente con lastre di cartongesso e lana di vetro/roccia, impedendo completamente l'apertura delle basculanti dall'esterno, ed è stata creata un'apertura nel corridoio condominiale di accesso ai box, che consente l'ingresso al locale ricavato dall'unione delle autorimesse di proprietà.

Come descritto nel paragrafo di conformità edilizia ed urbanistica, la situazione di fatto non è sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato concessionato. L'immobile viene valutato come box e decurtate le spese per la rimessa in pristino.

## Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in alluminio. l'apertura della basculante risulta impedita dalla presenza di parete in cartongesso realizzata in aderenza.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box doppio	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi del mercato immobiliare di Lecco e Provincia 2021 redatta da F.I.M.A.A.

Descrizione: Box a corpo

Indirizzo: Merate Centro

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata a corpo, considerando unità simili nello stesso complesso immobiliare e nel contesto circostante.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN MERATE VIALE GIUSEPPE VERDI 88/A

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a MERATE Viale Giuseppe Verdi 88/A, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C)  
Box doppio posto al piano interrato di "Condominio Triangolo"

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

- foglio 5 particella 1862 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE LEONE SAS DI DOZIO ENRICA E C., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: In riferimento a Elaborato Planimetrico, da Nord in senso orario: parti comuni subalterno 14, altra unità subalterno 36, corsello comune subalterno 1, altra unità subalterno 38, altra unità subalterno 27.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
palestra	buono	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 20,00 m	eccellente	
aeroporto distante 26,50 km	nella media	
autostrada distante 9,50 km	buono	
ferrovia distante 2,00 km	al di sopra della media	
superstrada distante 16,00 km	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nello stato di fatto il box doppio non si presenta come quanto autorizzato con Concessione Edilizia 6126 - 2° variante del 11/11/1996 poichè è stato demolito il tavolato di divisione tra i box oggetto di pignoramento (subalterni 36 e 37) e, unitamente all'adiacente box di proprietà al subalterno 35, non oggetto di pignoramento, è stato ricavato un locale deposito.

La porzione in corrispondenza delle basculanti è stata chiusa e isolata internamente con lastre di cartongesso e lana di vetro/roccia, impedendo completamente l'apertura delle basculanti dall'esterno, ed è stata creata un'apertura nel corridoio condominiale di accesso ai box, che consente l'ingresso al locale ricavato dall'unione delle autorimesse di proprietà.

Come descritto nel paragrafo di conformità edilizia ed urbanistica, la situazione di fatto non è sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato concessionato. L'immobile viene valutato come box e decurtate le spese per la rimessa in pristino.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in alluminio. l'apertura della basculante risulta impedita dalla presenza di parete in cartongesso realizzata in aderenza.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box doppio	33,00	x	100 %	=	33,00
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>33,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi del mercato immobiliare di Lecco e Provincia 2021 redatta da F.I.M.A.A.

Descrizione: Box a corpo

Indirizzo: Merate Centro

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata a corpo, considerando unità simili nello stesso complesso immobiliare e nel contesto circostante.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>20.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 20.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 20.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2022 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

## 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	negozio	135,00	0,00	160.906,25	160.906,25
B	box doppio	32,00	0,00	20.000,00	20.000,00
C	box doppio	33,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>200.906,25 €</b>	<b>200.906,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 193.306,25**

**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: **€ 28.995,94**

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: **€ 164.310,31**

data 11/02/2022

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia

