

## TRIBUNALE DI LECCO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2024

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. DAMIANO CHIAPPA

### ELABORATO PERITALE- BENE IN ARCORE

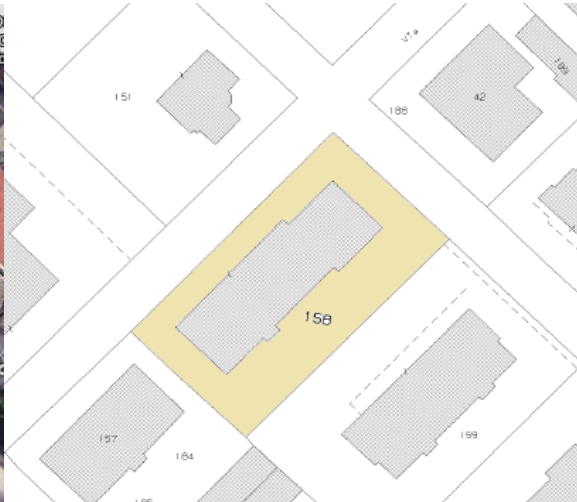


#### 01 -IDENTIFICAZIONE

**localizzazione:** Comune di Arcore via Natale Beretta n. 73



Orto – foto



mappa

#### Descrizione generale

Il Comune di Arcore è un Comune Italiano di 17816 abitanti della provincia di Monza e della Brianza .Si trova nella pianura Padana a nord- est di Milano da cui dista 21 km . Risulta inoltre in prossimità delle città di Monza e Vimercate.

Il territorio è pianeggiante compreso tra il fiume Lambro e il Molgora, ha uno sviluppo misto con la presenza di zone residenziali a condomini di media altezza.

#### Descrizione

Nella zona residenziale sorta negli anni 50/60 con strade parallele a scacchiera, composta per la maggior parte di condomini di media altezza, con la presenza in prossimità della parrocchia di quartiere

Condominio composto da un piano terra adibito a negozio e tre piani di appartamenti soprastanti. Di forma rettangolare ha facciata in parte rivestita in mattoni tipica del periodo.

Il condominio è dotato di due scale condominiali la prima posta di fianco al negozio, la seconda interna posta di fianco alle celle frigorifere del negozio. Non vi sono box

#### Accesso

Da via Natale Beretta al civico 73 attraverso piccolo parcheggio antistante.

#### Identificazione catastale

**Comune di Arcore via Natale Beretta 77 ora 73**

**1.Fg. 14 mappale 158 sub. 11 PS1/T cat. A/3 cl. 4 consistenza vani 3 rendita € . 286,63**

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- Appartamento: enti comuni da due lati, vano scala comune, negozio al sub. 701.

- cantina: cantina sub. 3; enti comuni; cantina al sub. 2; corridoio comune

**2. Unità immobiliare già mappale 158 sub. 1 variata in data 6 maggio 1987 prot. n. 44433/1987 e successiva variazione per modifica identificativo presentata 24 ottobre 2019 prot. n. 103154.1/2019 – MI0353817 ora così identificata:**

**Fg. 14 mappale 158 sub. 701 PT/S1 cat C/1 cl. 6 consistenza mq. 165 superficie lorda mq. 256 rendita € . 4.380,07**

Coerenze in contorno:

-dei locali al piano terreno ( rialzato) compresa la porzione di rampa interna in un solo corpo : enti comuni, appartamento al sub. 11, enti comuni da più lati, via Natale Beretta

- dei locali al piano interrato compresa la porzione di rampa interna in un solo corpo: enti locali da due lati, vano scala comune, ente comune sub. 18, via Natale Beretta.

Alle unità immobiliari descritte compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e servizi comuni condominiali, e nello specifico

Sub. 701: millesimi 206,29

Sub. 11 : millesimi 35,49

## **2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

Porzioni immobiliari composte da ampio negozio a piano terra con altezza interna mt. 3,65, quattro vetrine sulla via Natale Beretta. All'interno a sinistra entrando, vi è a piano sfalsato, raggiungibile da piccola scaletta, locali per la lavorazione merci e altra porta, che collega, attraverso rampa rettilinea e sistema di nastro trasportatore, il piano seminterrato, dove sono collocate anche le celle frigorifere che risultano limitrofe a vano scala interno. Sempre dal piano sfalsato è stato creato un collegamento con porta e disimpegno, per mettere in relazione i due vani e bagno posti nella parte retrostante del negozio.

I due vani hanno porta di collegamento con la seconda scala interna prima indicata.

Stato di conservazione: vetusto ma utilizzabile – stato mediocre

### **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

**Mappale 158 sub. 11** – mq.56,00

**Mappale 158 sub. 701-** mq. 256,00

Superficie complessiva mq. 312,00

## **3- STATO DI POSSESSO**

[REDACTED] - sede Oggiono proprietà 1/1

### **4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

Nessuno

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura – Conservatoria Milano 2**

Inscrizione volontaria del 13 giugno 2002 al nn. 76188/17471 relativa a concessione di apertura di credito sito Notario Manetto Fabroni di Lecco in data 14 giugno 2002 rep. n. 46672 a carico di [REDACTED] a favore della Banca Popolare di Lodi, risulta scaduta ma non cancellata.

Inscrizione volontaria del 23 marzo 2007 al nn. 44566/10587 a concessione di mutuo fondiario in forza di atto Notario Manetto Fabroni di Lecco in data 15 marzo 2007 rep. n. 50337/14478 a favore della Banca Popolare di Lodi a carico di [REDACTED] come indicato nell'atto di vendita rimane a carico della parte cedente.

Inscrizione giudiziale del 24 gennaio 2024 al nn. 8575/1453 per la somma complessiva di €. 16.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 15 gennaio 2024 rep. n. 7050 a favore di [REDACTED] sede Bergamo - [REDACTED]

Liquidazione giudiziale n. 5/2024 a carico di [REDACTED]

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

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

Non conforme. Occorre predisporre pratica di variazione in sanatoria per fusione del sub. 11 con il sub. 701. Costo presunto comprensivo di sanzione €. 5.000,00

##### **4.3.2 conformità catastale**

Non conforme occorre fare la variazione di destinazione per fusione dei vani posti sul retro destinati ad abitazione ed unirli al negozio- costo presunto comprensivo di diritti catastali €. 1.200,00

##### **4.3.3 criticità/migliorie**

Il negozio risulta completamente arredato, oltre ad impianto a nastro trasportatore per le merci

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€. 10.585,96

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Trascrizione del 27 novembre 2019 ai nn. 147829/97474 relativa a vendita di azienda in forza di atto Notaio Sironi Claudio di Vimercate in data 18 novembre 2019 rep. 26373/14916 a carico di [REDACTED]

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 22 dicembre 1990 ai nn. 994730/71049 relativa a compravendita atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 23 novembre 1990 rep. n. 103916 a carico di Monti Luigi nato il 24 giugno 1930 a Paderno Dugnano

## 7- PRATICHE EDILIZIE

CE n. 25 del 26 marzo 1963

Abitabilità rilasciata il 05 agosto 1964

CE in sanatoria prot. 35-36-37 relative alle domande di condono prot. n. 4384 – pratiche nn. 00007 – 00008 – 00009 rilasciato il data 16 marzo 1989

## 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 32 negozi in vendita

Via Casati 61 mq. 1.013 prezzo di vendita €. 402.229,00 pari a €. 397,00/mq

Via Casati 22 mq. 109 prezzo di vendita €. 60.000,00 pari a €. 550,00/mq.

Via Cavour mq, 120 prezzo di vendita €. 210.000,00 pari a €. 1.750,00/mq

Via Natale Beretta 61 mq 120 prezzo di vendita €. 120.000,00 pari a €. 1.000,00

Prezzo medio di vendita €. 900,00/mq

**8.2. definizione dei coefficienti di differenziazione -** ( fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1 per la zona edificata periferica

c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b – 1 per il centro edificato

c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

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 %

8.2.1. 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 %

## 8.2.1 applicazione coefficienti

b-0,80 se lo stato è mediocre

**8.3 definizione valori**

**Mappale 158 sub. 11 – 158 sub. 701**

**Mq. 312,00 x 0,80 x € 900,00**

**€ 159.120,00**

**Decurtazione per prima base d'asta - 25%**

**€ 39.780,00**

**Base d'asta**

**€ 119.340,00**

**Lecco, 23 maggio 2024**

**il perito**

