



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Luca Martini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO EMANUELE FONTANA

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341323438

fax: 0341323438

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar - ristorante** a OLGINATE via Cesare Cantù 57, della superficie commerciale di **341,17** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ristorante con sala e bar distribuito interamente a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di sala ristorante m2,98 - bar m2,74 - cucina m2,64. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 909 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/1, classe 4, consistenza 247 mq, rendita 5.676,64 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Cantù n. 51, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - dal 09/11/2015 variazione inserimento in visura dei dati di superficie - dal 26/10/2015 variazione Pratica n. LC0104731 Bonifica identificativo catastale (n. 43910.1/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale via Fossalone, mappale 4287, mappale 4286, altra U.I., cortile di proprietà
Mappali aggraffati: - Sez. Urb. OLG Foglio 6 Particella 804 Subalterno 501 - Sez. Urb. OLG Foglio 6 Particella 805 Subalterno 501
- foglio 9 particella 804 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 140, derivante da Variazione del 26/10/2015 Pratica n. LC0104729 in atti dal 26/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6152.1/2015)
Coerenze: da nord in senso orario: strada via Fossalone, mappale 909, via Cesare Cantù
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - Sez. Urb. OLG - Foglio 6 - Particella 804
- foglio 9 particella 909 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 195, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada comunale via Fossalone, mappale 4287, mappale 805, via Cesare Cantù, mappale 804.
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - SezUrb OLG - Foglio 6 - Particella 909
- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370, derivante da Tipo Mappale del 17/11/2015 Pratica n. LC0112824 in atti dal 17/11/2015 (n. 112824.1/2015)
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 909, mappale 4287, mappale 4286, mappale 2603, mappale 802, via Cesare Cantù
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - Sez. Urb. OLG - Foglio 6 - Particella 805

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	341,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 442.079,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 384.000,00
Data della valutazione:	07/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è libero e nelle disponibilità dell'Esecutato.

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:*

Servitù perpetua di distanza, stipulata il 04/04/2013 a firma di Notaio DONEGANA GIULIO CF: DNGGLI48E10G009F ai nn. 101801/29441 di repertorio, trascritta il 23/04/2013 a Lecco ai nn. Registro generale n. 4731 Registro particolare n. 3464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 143 PERMUTA.

La formalità è riferita solamente a degli immobili interessati dal Pignoramento: CF Sezione urbana OLG Foglio 6 Particella 909 Subalterno 4.

Reciproca servitù perpetua di sopralzo a distanza inferiore a quella prevista dal Codice Civile e dal Regolamento Comunale dal confine con il fabbricato di cui ai mappali 909/3 - 909/4 909/5 ; realizzazione e mantenimento di isolamento termico "a cappotto" su tutti i lati del fabbricato anche se dovesse debordare sulla proprietà Balbo Busselli; Realizzazione e mantenimento di eventuali gronde anche qualora dovessero debordare sulla proprietà Balbo Busselli.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2012 a firma di Notaio Bonacina Laura CF: BNCLRA68P55I829B ai nn. 12170/5894 di repertorio, iscritta il 06/08/2012 a Lecco ai nn. Registro generale n. 11526 Registro particolare n. 1464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a UI1 - CF Sezione urbana OLG Foglio 6 Particella 909 Subalterno 4;
UI2 - CT Foglio 9 Particella 805

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO CF: 830 086 90139 ai nn. 591 di repertorio, trascritta il 13/04/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 5832 Registro particolare n. 4068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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:	€ 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

Ulteriori avvertenze:

Porzione dell'area risulta interessata da fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581 (Fonte aggiornamento RIM 2021).

- Si precisa che l'area insistente sulla particella 805 al Catasto terreni (ente urbano), attualmente utilizzata come area a parcheggio presumibilmente anche dai clienti del ristorante, è da intendersi come area comune all'intero fabbricato corrispondente al medesimo mappale al catasto fabbricati, comprendente anche altri subalterni di altra ditta non oggetto di pignoramento. Tale area aperta non è pertanto da intendersi ad uso esclusivo dell' immobile pignorato.

- Si precisa che l'area insistente sulla particella 909 al Catasto terreni (ente urbano), attualmente utilizzata come area esterna di somministrazione del ristorante, è da intendersi come area comune all'intero fabbricato corrispondente al medesimo mappale al catasto fabbricati, comprendente anche altri subalterni di altra ditta non oggetto di pignoramento. Tale area aperta non è pertanto da intendersi ad uso esclusivo dell' immobile pignorato.

- Si precisa che l'area insistente sulla particella 804 al Catasto terreni (ente urbano) è da intendersi come area comune all'intero fabbricato corrispondente al medesimo mappale al catasto fabbricati, comprendente anche altri subalterni di altra ditta non oggetto di pignoramento. Tale area aperta non è pertanto da intendersi ad uso esclusivo dell'immobile pignorato. Si segnala inoltre che sul medesimo mappale insiste una scala esterna d'accesso ad altra unità posta al piano primo e non oggetto di pignoramento. Anche tale area aperta non è pertanto da intendersi ad uso esclusivo dell' immobile pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza (dal 28/01/1992), con atto stipulato il 28/01/1992 a firma di TRIBUNALE DI LECCO CF: 830 086 90139 ai nn. 168/92 R.SENT. - 2220 CRON. 495 di repertorio, trascritto il 21/04/1994 a Lecco ai nn. 4294/3122.

- Alla suindicata sentenza segue ATTO DI QUITANZA a firma di Notaio Franco Panzeri in Olgiate Molgora del 4 novembre 1993 N. 93844, registrato a Merate il 11/11/1993 - Alla data dell'Atto la Sig.ra

Balbo Alessandra Romana risulta comproprietaria dei beni, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, con il Sig. Busselli Oscar, deceduto in data 02.05.2017, la cui quota passa per successione ai figli.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 02/05/2017), con atto stipulato il 02/05/2017, registrato il 08/03/2018 a Lecco ai nn. 169/9990, trascritto il 16/04/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 4905 - Registro particolare n.3554.

- La successione si apre a seguito di testamento olografo a firma del Notaio Raffaele Viggiani CF: VGGRFL77R26D086S, pubblicato il 17/05/2017 registrato a Lecco il 23/05/2017.

- Accettazione espressa di eredità da parte di Busselli Giulietta Elena C.F. BSSGTT70B67B081P derivante da Atto Notaio Viggiani Raffaele C.F. VGGRFL77R26D086S sede Lecco del 17/05/2017, numero di repertorio 3134/2363, trascritto a Lecco in data 24/05/2017 - Registro generale n. 6770 Registro particolare n. 4906.

- Accettazione tacita di eredità da parte di Busselli Romeo C.F. BSSRMO65L12B081P derivante da Atto Tribunale di Lecco C.F. 83011620131 trascritto a Lecco in data 27/12/2021, numero di repertorio 1309, Registro generale n. 21108 Registro particolare n. 15431.

- Accettazione espressa di eredità da parte di Busselli Giulietta Elena C.F. BSLGTT70B67B081H derivante da Atto Notaio Viggiani Raffaele C.F. VGGRFL77R26D086S sede Lecco del 17/05/2017, numero di repertorio 3134, trascritto a Lecco in data 30/05/2022 - Registro generale n. 8678 Registro particolare n. 6115 (rettifica alla nota già trascritta in data 24/05/2017 ai nn. 6770/4906).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMPORTANTE NOTA URBANISTICA:

Si segnala che nel PGT vigente l'area rientra nell'ambito residenziale R2.

Ai sensi degli art. 4 - 4.5 lettera d e relative tabelle delle N.T.A. gli immobili identificabili come "3.10.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili (SL ≤250mq)" devono rispettare la limitazione "L" di compatibilità: "tra Gf 3.10.2. e R1-R2-R3- R4 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità previo specifico approfondimento tecnico" (vedi pag. 5-12 NTA Allegate").

Si precisa pertanto che in caso di interventi rilevanti o cambio di attività deve essere soddisfatta tale dimostrazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta esecuzioni opere edilizie **N. 7/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopralzo di una casa di civile abitazione con apertura di una finestra a PT verso strada Campagnola, presentata il 18/03/1958 con il n. 733 di protocollo, rilasciata il 21/04/1958 con il n. 7/1958 di protocollo, agibilità del 03/12/1958 con il n. 4097 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 804

Nulla osta esecuzioni opere edilizie **N. 20/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un salone ad uso ristorante, presentata il 15/09/1959 con il n. 2455 di protocollo, rilasciata il 26/09/1959 con il n. 20/1959 di protocollo, agibilità del 13/06/1960 con il n. 20/1958 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 805

DIA - denuncia di inizio attività **N. 102A/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria facciate, presentata il 09/07/1998 con il n. 10423 di protocollo

DIA - denuncia di inizio attività **N. 150A/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori

di costruzione di muro di recinzione, presentata il 17/09/2001 con il n. 10557 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 909/805

DIA - denuncia di inizio attività **N. 193A/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione mantovana e canna fumaria esterna, presentata il 29/11/2001 con il n. 13957 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 909 - 805

Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria **N. 40M/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione e rifacimento pavimentazione, presentata il 09/08/2012 con il n. 11375 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Mappale 909 Sub 4

Permesso di Costruire **N. 47/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con modifiche prospettiche e adeguamento alle normative vigenti dell'attività commerciale, presentata il 24/07/2012 con il n. 10575 di protocollo, rilasciata il 25/09/2012 con il n. 47/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Mappale 909 Sub.4.

- Segue Permesso di Costruire in sanatoria 86/2012 a titolo di variante al PDC 47/2012 per opere interne e per formazione locale accessorio esterno con relativo parere ASL 20461/013 del 10/04/2013.

- Alla presente segue ufficiale dimissione del Direttore dei Lavori in data 28/11/2014.

- In data 29/07/2015 al prot. 10051 viene presentata dalla Proprietà comunicazione di fine lavori parziale.

Comunicazione manutenzione ordinaria **N. 17M/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione pavimentazione esterna, presentata il 27/03/2013 con il n. 4406 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Mappale 909 sub.4

Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera **N. 6M/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione n. 4 gazebo, presentata il 29/01/2015 con il n. 1182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Mappale 909 Sub. 4

Pratica allaccio fognatura **N. 33/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di allaccio alla pubblica fognatura delle acque meteoriche non contaminate, presentata il 06/09/2016 con il n. 13210 di protocollo, rilasciata il 09/01/2017 con il n. 212 di protocollo.

- Verbale di sopralluogo verifica opere di allaccio alla pubblica fognatura delle acque meteoriche non contaminate Prot. n. 209 del 09/01/2017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N.16 del 11/05/2021

L'immobile ricade in zona R2 - Aree ad alta densità insediativa.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona R2: residenziale esistente.

Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

E' inoltre ammessa la nuova costruzione nei limiti dei parametri edificatori di zona. in caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df mq/mq 0,50 R 40% H m 12 Sp minimo 30%.

Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art. 17 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%. Le norme regionali per il

recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2, alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel Verbale di Pignoramento Immobili risulta specificato il mappale 805 ancorché ente urbano. Viceversa non sono indicate le seguenti particelle (aggraffate in mappa):

- ENTE URBANO Comune di Olginate Sezione Olginate Foglio 9 Particella 804;
- ENTE URBANO Comune di Olginate Sezione Olginate Foglio 9 Particella 909.

In mappa non risultano aggraffate le particelle 804 e 909 (aggraffate al Catasto Urbano).

La Particella 805 in mappa risulta aggraffata alla particella 4286, quest'ultima non oggetto di pignoramento; tale particella risulta per la quota di 1/2 di proprietà degli esecutati, e per la restante quota di altra ditta non oggetto di pignoramento.

Il manufatto destinato a forno, autorizzato con PDC in sanatoria n.86/2012 insiste sulla particella 4287, non oggetto di pignoramento. Tale particella risulta per la quota di 1/2 di proprietà degli esecutati e per la restante quota di di altra ditta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi difformità interne ed esterne fra quanto rilevato e quanto rappresentato nei titoli edilizi.
- Nel prospetto est presenza di portafinestra anziché finestra (concessionata), lievi incongruenze nelle dimensioni delle aperture anche sugli altri prospetti.
- Difformità nelle altezze dei locali tra quanto rilevato e quanto concessionato.
- Il vano forno non è da intendersi correttamente assentito in quanto insistente sul mappale 4287 in comproprietà fra gli esecutati ed altra ditta, quest'ultima non sottoscrittore del permesso di costruire in sanatoria 86/2012.
- Presenza di manufatti esterni ed una tettoia permanente non concessionati.
- Lievi difformità nella recinzione esterna rilevata rispetto a quanto concessionato con Pratica edilizia 150A/2001; presenza di recinzioni - cancelletti interni nel cortile non concessionati.
- Si rileva la presenza di un locale ripostiglio/cantina a piano seminterrato, raggiungibile da scala interna adiacente al locale spogliatoio, non segnalato nei titoli edilizi.
- Assenza di titoli edilizi concertanti la fine lavori completa delle opere ed assenza di Richiesta di Agibilità.
- L'autorizzazione ASL riferita ai titoli sopra menzionati non è da intendersi come ancora valida. In caso di riapertura dell'attività, a seguito dell'iter edilizio di completamento e regolarizzazione dell'immobile dovrà seguire un nuovo parere dell'autorità di vigilanza riferito sia allo stato legittimato dell'immobile, sia ai nuovi indici e parametri igienico - sanitari.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica edilizia in sanatoria. Per quanto riguarda il forno insistendo su un mappale in parte di altra proprietà, questo non pignorato, lo stesso deve essere regolarizzato a firma anche del co-proprietario non pignorato ovvero demolito. Si fa presente che sia il manufatto che il relativo terreno non saranno oggetti di vendita in quanto come detto non compresi nel pignoramento.
- Chiusura del vano di collegamento fra la sala preparazioni ed il forno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, comprensivo di oblazione: €5.000,00
- Chiusura/demolizione del vano forno: €3.000,00
- Presentazione SCIA per l'agibilità comprensiva di tutti i documenti allegati inclusi certificati di conformità impianti aggiornati ovvero certificati di rispondenza: €3.000,00
- Ottenimento nuovo parere ATS (ex ASL) ovvero parere preventivo: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- La rappresentazione in mappa non risulta aggiornata.
- Difformità marcate fra quanto rappresentato in scheda e quanto rilevato.
- Assenza in mappa di scala d'accesso esterna a servizio altra unità immobiliare presente a piano primo non oggetto di pignoramento.
- Assenza di locale interrato raggiungibile da scala interna zona spogliatoi.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Creazione nuovo tipo mappale
- Formazione nuove schede catastali con fusione dei tre mappali aggraffati esistenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale: €3.000,00
- Nuovo accatastamento: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN OLGINATE VIA CESARE CANTÙ 57

BAR - RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

bar - ristorante a OLGINATE via Cesare Cantù 57, della superficie commerciale di **341,17** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ristorante con sala e bar distribuito interamente a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di sala ristorante m2,98 - bar m2,74 - cucina m2,64. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 909 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/1, classe 4, consistenza 247 mq, rendita 5.676,64 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Cantù n. 51, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - dal 09/11/2015 variazione inserimento in visura dei dati di superficie - dal 26/10/2015 variazione Pratica n. LC0104731 Bonifica identificativo catastale (n. 43910.1/2015)
Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale via Fossalone, mappale 4287, mappale 4286, altra U.I., cortile di proprietà
Mappali aggraffati: - Sez. Urb. OLG Foglio 6 Particella 804 Subalterno 501 - Sez. Urb. OLG Foglio 6 Particella 805 Subalterno 501
- foglio 9 particella 804 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 140, derivante da Variazione del 26/10/2015 Pratica n. LC0104729 in atti dal 26/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6152.1/2015)
Coerenze: da nord in senso orario: strada via Fossalone, mappale 909, via Cesare Cantù
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - Sez. Urb. OLG - Foglio 6 - Particella 804
- foglio 9 particella 909 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 195, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada comunale via Fossalone, mappale 4287, mappale 805, via Cesare Cantù, mappale 804.
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - Sez. Urb. OLG - Foglio 6 - Particella 909
- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370, derivante da Tipo Mappale del 17/11/2015 Pratica n. LC0112824 in atti dal 17/11/2015 (n. 112824.1/2015)
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 909, mappale 4287, mappale 4286, mappale 2603, mappale 802, via Cesare Cantù
Mappali Fabbricati correlati: Codice Comune G030 - Sez. Urb. OLG - Foglio 6 - Particella 805

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Territorio di Lecco - Fiume Adda - Lago di Como.

SERVIZI

scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
palazzetto dello sport	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
parco giochi	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri	nella media	
ferrovia distante 2,5 Km	nella media	
superstrada distante 2,5 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare sita nel comune di Olginate, via Cesare Cantù n.51 catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Sez.Urb. OLG Foglio 6 Mapp. 804 Sub. 501, Map. 909 Sub.4, Map. 805 Sub. 501. Il fabbricato adibito ad attività di bar ristorante si sviluppa interamente a piano terra ad eccezione di 2 locali accessori collocati a piano interrato; l'unità è accessibile da via Cesare Cantù. Sono presenti due ingressi, uno riservato al pubblico ed uno all'attività, entrambi prospettanti sul cortile esterno.

Disposizione interna: l'ingresso al pubblico avviene direttamente nel locale bar, collocato in posizione centrale al manufatto e dotato di saletta adiacente dedicata; sul retro sono posizionati gli spogliatoi per il personale (disimpegnati e divisi uomo - donna); da questa zona tramite scala interna è raggiungibile un vano interrato.

La sala ristorante è posta nella porzione est dell'immobile ed è dotata di servizi igienici per il pubblico (disimpegnati e suddivisi uomo - donna - disabili). Un disimpegno distribuisce il passaggio tra bar e sala ristorante e consente l'accesso ai locali accessori sul retro del fabbricato e al locale tecnico

interrato dove è presente la centrale termica.

Nella porzione retrostante, prospettante via Fossalone, si susseguono i locali strettamente funzionali all'attività: preparazione - lavaggio - cucina - preparazione alimenti - cella frigorifera e wc del personale (disimpegnati e divisi uomo - donna).

L'ingresso a tali spazi è separato e avviene da una prima porzione di cortile esterno (mapp 804) il quale consente anche l'accesso al deposito pertinenziale e, tramite scala esterna, all'unità immobiliare a piano superiore non oggetto di pignoramento.


Esternamente verso via Cantù si sviluppa un secondo cortile di pertinenza al fabbricato (mapp. 909) sul quale insistono un manufatto in legno accessorio e una tettoia antistante la sala bar.


La terza porzione di area aperta (mappale 805) viene utilizzato come parcheggio.


Si segnala che i tre mappali indicati non costituiscono area ad uso esclusivo dell'immobile pignorato ma enti urbani comuni alle altre unità di proprietà di altre ditte. L'utilizzo di tali aree deve pertanto essere oggetto di regolamentazione.

Si segnala inoltre che il forno pizze insiste su un mappale retrostante non oggetto di pignoramento (4287). Tale mappale risulta cointestato con altra ditta (non interessata dalla procedura).


Delle Componenti Edilizie:


cancello: pedonale ad anta unica realizzato in ferro con apertura battente nella media 


infissi esterni: doppia e tripla anta realizzati in metallo similegno al di sopra della media 


infissi interni: doppia e tripla anta realizzati in legno e vetro buono 


manto di copertura: tegole marsigliesi nella media 


pareti esterne: costruite in muratura in foratoni portanti, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato. nella media 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

plafoni: realizzati in cartongesso - intonaco tinteggiato - travi a vista in alcune porzioni nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in metallico similegno nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di grès nella media 


rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 


rivestimento interno: posto in bagni e spogliatoi realizzato in piastrelle di grès nella media 

scale: interna con rivestimento in granito nella media 

Degli Impianti:

antifurto: esterno conformità: non rilevabile nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V; conformità: conforme in parte risalente al 2012. Non rilevabile la completezza al di sotto della media 

fognatura: in collettore; la rete di smaltimento è realizzata attraverso la rete comunale con recapito in cameretta d'allaccio su strada; conformità: non nella media 

rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione di rete di distribuzione privata; conformità: parziale riferita ai lavori del 2012. Non rilevabile la completezza

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete acquedotto; la rete di distribuzione è privata; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

telefonico: sottotraccia; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: ad alta temperatura con alimentazione a gas. I diffusori sono esterni; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Sono presenti delle travi di legno decorative applicate ai plafoni

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura portante mista e pietra

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Spazi commerciali piano terreno	325,00	x	100 %	=	325,00
Spazi di servizio (deposito) al piano terra	18,00	x	33 %	=	5,94
Locale tecnico piano interrato	16,00	x	33 %	=	5,28
Deposito piano interrato	15,00	x	33 %	=	4,95
Totale:	374,00				341,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/07/2022
Fonte di informazione: Agenzie immobiliari sul territorio
Descrizione: Immobile commerciale
Indirizzo: via Cesare Cantù
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 10/01/2022
Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A
Descrizione: Immobile commerciale
Indirizzo: Olginate
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/06/2022
Fonte di informazione: Rilevamento mercato immobiliare
Descrizione: Immobile commerciale
Indirizzo: Olginate
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 235.000,00 pari a 1.566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/07/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Immobile commerciale
Indirizzo: Olginate
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- Annunci immobiliari
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché di eventuali problematiche, scaturisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramentrate a seconda della destinazione d'uso. La valutazione tiene ben conto in ogni caso della posizione semi centrale, della visibilità e dell'ottima raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 341,17 x 1.350,00 = **460.579,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 460.579,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 460.579,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olginate, agenzie: Lecco- Olginate, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A., ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	bar - ristorante	341,17	0,00	460.579,50	460.579,50

460.579,50 €

460.579,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 18.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 442.079,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **13%** 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: € 57.470,34

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 609,17

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 384.000,00

data 07/09/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO EMANUELE FONTANA