



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA SAN MARTINO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Rosario Lo Monte

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRR73H23A944Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39
telefono: 0395321387
fax: 0395321387
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A spazio direzionale autonomo ad uso sociale a LECCO Via Pio Galli 4, frazione Rancio, della superficie commerciale di **232,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Spazio direzionale autonomo per usi destinati ad attività socio-sanitaria o assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate "all'associazionismo sociale", localizzato al di sotto di parcheggio pubblico, si sviluppa su due piani, il primo seminterrato (negli elaborati di progetto e catastali primo piano interrato, relativamente allo specifico spazio direzionale trattasi di piano seminterrato, essendo di fatto il fronte sud fuori terra) ed il secondo completamente interrato, collegati da vano scala interno e vano ascensore (l'ascensore non è presente perché mai installato), si compone di due ampi vani con doppi servizi (uno per piano), servizi realizzati con misure e sanitari fruibili da utenza disabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e secondo interrato, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 2.109,73 Euro, indirizzo catastale: VIA PASQUALE FUMAGALLI n. SNC, piano: S1, S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, del piano seminterrato (catastalmente piano primo sottostrada), terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 739, 740, 741, 742, 743, corsello carraio sub. 776, mapp. 2057 marciapiede pubblico di via Pio Galli da cui si accede, del secondo piano interrato, terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 744, 745, 746, 747, 748, 750, 751, 752, 753, terrapieno mapp. 2057.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	232,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.293,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.028,83
Data della valutazione:	06/02/2024

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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 31/12/2008 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 14986/10030 di repertorio, registrata il 09/01/2009 a Lecco ai nn. 169 serie 1T, trascritta il 12/01/2009 a Lecco ai nn. 255/187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si segnala in relazione alla Convenzione Edilizia (vedi punto D), in primo luogo che al di sopra del solaio di copertura dell'unità commerciale è presente un parcheggio pubblico, in relazione al quale è costituita servitù perpetua di uso pubblico, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n. 51 del 15 aprile 1975, per una superficie complessiva di circa mq. 1.000 (mille), superficie per la quale i proprietari del condominio assumono a proprio carico l'onere tecnico e finanziario della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, ed in secondo luogo che l'unità commerciale oggetto di perizia è vincolata per usi destinati ad attività socio-sanitaria e assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate all'associazionismo sociale.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2012 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 20760/13886 di repertorio, iscritta il 31/07/2012 a Lecco ai nn. 11148/1389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 595.000,00.

Importo capitale: € 297.500,00.

L'iscrizione è stata oggetto di varie annotazioni per frazionamento in quota del mutuo, restrizioni di beni, modifica della durata etc.: annotazioni n. 1586, 1587, 1588 del 07.11.2012, n. 1835 del 20.12.2012, n. 518 e 519 del 22.04.2015, n. 1238 del 01.07.2016, n. 380 del 05.03.2020, n. 1496 del 07.09.2020

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2227/2023 di repertorio, trascritta il 10/11/2023 a Lecco ai nn. 16879/12806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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: **€. 700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.600,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Utilizzo dell'immobile per usi destinati ad attività socio-sanitaria o assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate "all'associazionismo sociale"

Ulteriori avvertenze:

Come rilevato da atto di compravendita di altra unità immobiliare nel "Codominio Residenza San Martino", l'unità immobiliare oggetto di stima, mapp. 812 sub. 718, è esclusa dal condominio *ed in quanto tale esentata dal partecipare alle spese condominiali del fabbricato de quo, salvo quanto infra precisato. Al riguardo peraltro la stessa parte assegnante precisa che l'unità immobiliare di cui al mapp. 812/718 del Catasto Fabbricati parteciperà in ragione del 10% (dieci per cento) ad ogni onere tecnico e finanziario di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di cui al mapp. 812/782 del Catasto Fabbricati.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Convenzione edilizia per attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica popolare, con cessione di immobile esistente (dal 31/12/2008), con atto stipulato il 31/12/2008 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 14986/10030 di repertorio, registrato il 09/01/2009 a Lecco ai nn. 169 serie 1T, trascritto il 12/01/2009 a Lecco ai nn. 254/186.

Cessione dell'originale fabbricato e dell'area di pertinenza, successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione, con formazione tra l'altro di autorimesse interrate sormontate da parcheggio pubblico, nel comparto delle autorimesse interrate è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 31/12/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **144/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 30/03/2009 con il n. 15663 di protocollo di protocollo.

Intervento in attuazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare, approvato dal Comune di Lecco con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 R.D. n. 210 I.P. in data 25.07.2008 (ai sensi della L.R. n. 7/2005 e dell'Art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865, quindi con valenza di Piano di

Zona, ai sensi della L 167/72 e smi), comparto di via Fumagalli in località Rancio di cui alla Convenzione del 31.12.2008 rep. 14968/10030 Notaio Paolo Panzeri, registrata a Lecco il 09.01.2009, trascritta a Lecco il 12.01.2009 ai n. 187/255

DIA N. **144/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 2^ variante all'originaria DIA del 30.11.2009 n. 15663 di prot., presentata il 06/04/2012 con il n. 15666 di protocollo di protocollo.

La variante riguarda opere di modifica della distribuzione interna delle autorimesse e dello spazio direzionale ad uso sociale situato sia al primo che al secondo piano interrato, nonché lievi modifiche alle opere di sistemazione e arredo dell'area esterna. Si segnala anche l'esistenza di una 1^ variante all'originaria DIA del 30.11.2009 n. 15663 di prot., DIA prot. 47463 1^ variante relativa solo ad opere di modifica della distribuzione interna delle unità abitative con riduzione del numero complessivo di unità insediate da 20 a 17, non riguardante quindi l'unità immobiliare oggetto di stima.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 20.12.2021 (variazione del PGT per correzione di errore materiale non costituente variante), l'immobile ricade in zona A5 - Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, identificato quale area di servizi esistenti a valenza comunale, con tipologia parcheggi a raso. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del Piano delle Regole, Articoli n. 3, 3.1, 3.2, 3.3, NTA del piano dei servizi, Articoli 4.B, 5.S8.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO SEMINTERRATO (1° piano interrato negli elaborati grafici), 1) lieve differenza nel perimetro murario interno della zona ingresso-vano ascensore; AL SECONDO PIANO INTERRATO, 2) nel vano scala lieve differenza del numero di pedate e diversa posizione della porta di accesso; 3) presenza di porzioni rialzate del pavimento, nella zona di arrivo della scala ed in corrispondenza dei pilastri; 4) i due ripostigli previsti ai lati del vano ascensore non sono stati realizzati ed il muro posto a chiusura del vano ascensore è più spesso. Si segnala inoltre una lieve differenza nella superficie complessiva dell'unità, inferiore al 2%, costituente tolleranza edilizia, ai sensi dell'Art. 34-bis, DPR 380/01, commi 1 e 2. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di CILA in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di CILA in Sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare risulta sprovvisto del certificato di

agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ottenimento del certificato di agibilità dell'unità direzionale, con elaborazione dei relativi certificati, tra i quali dichiarazioni di rispondenza degli impianti, conformità requisiti igienico sanitari, attestato di prestazione energetica (si segala che è presente il certificato di collaudo delle opere strutturali)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito SCIA per l'agibilità con ottenimento dei relativi certificati e dichiarazioni di conformità degli impianti (stima di massima in relazione agli eventuali interventi minimi da effettuarsi sugli impianti esistenti): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nella planimetria catastale sono presenti le medesime difformità riscontrate con gli elaborati ; 2) l'indirizzo catastale non è corretto, poiché l'unico ingresso del fabbricato è posto sulla via Pio Galli al civico 4 (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per migliore rappresentazione della planimetria catastale e correzione dell'indirizzo catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale: €600,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA PIO GALLI 4, FRAZIONE RANCIO

SPAZIO DIREZIONALE AUTONOMO AD USO SOCIALE

DI CUI AL PUNTO A

spazio direzionale autonomo ad uso sociale a LECCO Via Pio Galli 4, frazione Rancio, della superficie commerciale di **232,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Spazio direzionale autonomo per usi destinati ad attività socio-sanitaria o assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate "all'associazionismo sociale", localizzato al di sotto di parcheggio pubblico, si sviluppa su due piani, il primo seminterrato (negli elaborati di progetto e catastali primo piano interrato, relativamente allo specifico spazio direzionale trattasi di piano seminterrato, essendo di fatto il fronte sud fuori terra) ed il secondo completamente interrato, collegati da vano scala interno e vano ascensore (l'ascensore non

è presente perché mai installato), si compone di due ampi vani con doppi servizi (uno per piano), servizi realizzati con misure e sanitari fruibili da utenza disabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e secondo interrato, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 2.109,73 Euro, indirizzo catastale: VIA PASQUALE FUMAGALLI n. SNC, piano: S1, S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, del piano seminterrato (catastalmente piano primo sottostrada), terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 739, 740, 741, 742, 743, corsello carraio sub. 776, mapp. 2057 marciapiede pubblico di via Pio Galli da cui si accede, del secondo piano interrato, terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 744, 745, 746, 747, 748, 750, 751, 752, 753, terrapieno mapp. 2057.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como km 33,00, Monza km 43,00, Bergamo km 42,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, montagne della Valsassina, montagne della Valtellina.



Vista satellitare 3D

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 43 (Orio al Serio)

autobus distante mt. 220

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante km. 2,3 (FS stazione di Lecco)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 48 (Autostrada A4 Agrate Brianza)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 1,5 SS36 Lago di Como e dello Spluga	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Spazio direzionale posto ai piani seminterrato e secondo interrato, realizzato in corpo box posto al di sotto di parcheggio pubblico, e localizzato tra le vie Pasquale Fumagalli e Pio Galli (quest'ultima già via Caduti del Lavoro).

L'immobile è localizzato nella frazione di Rancio, frazione semiperiferica del Comune di Lecco posta a nord-est, il centro di Lecco dista 2,5 km ed è raggiungibile dapprima tramite vie di comoda fruibilità con marciapiedi perimetrali (via Gorizia), e successivamente con vie più strette, tortuose, in salita e senza marciapiedi, con bassa fruibilità. Nella zona gli esercizi commerciali sono scarsi, presenti in maggior numero insieme a tutti i servizi a breve distanza verso il centro città.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 2009-2012 da cooperativa, in attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica popolare, con acquisizione di edificio scolastico con annessa area di pertinenza, sua completa demolizione e ricostruzione di palazzina residenziale ed annesso corpo box in volume interrato adiacente.

Il citato corpo box è sormontato al piano terreno da parcheggio pubblico scoperto, per il quale è stata costituita servitù perpetua di uso pubblico, conformemente alla Convenzione tra il Comune di Lecco e la *** DATO OSCURATO *** , stipulata con atto del 31.12.2008 n. 14986/10030 di repertorio notaio Paolo Panzeri, trascritta a Lecco il 12.01.2009 ai n. 255/187. Posta al di sotto del parcheggio pubblico scoperto nella zona sud-ovest è presente l'unità immobiliare oggetto di stima, accessibile dalla pubblica via Pio Galli al civico n. 4 direttamente dal marciapiede pubblico che la costeggia a ridosso del fabbricato.

L'immobile, con ingresso protetto da piccolo portico, è costituito al piano seminterrato da ampio vano unico, con finestre affacciate a sud su via Pio Galli, è dotato di bagno con antibagno avente misure e sanitari che consentono l'accesso a soggetti con disabilità, vano scala interno e vano ascensore localizzato a lato dell'ingresso (nel vano ascensore non è mai stato installato l'ascensore), ed al piano secondo interrato, da secondo vano unico con ampie bocche di lupo poste sul fronte sud, secondo bagno con antibagno (anch'esso con misure per l'accesso disabili), vano scala interno chiuso con porta d'accesso e vano ascensore.

Gli spazi sono nuovi, mai stati utilizzati e non ancora tinteggiati, si presentano in ottime condizioni, fatta eccezione per una infiltrazione nel secondo piano interrato nel sotto-finestra della bocca di lupo più prossima alla scala (infiltrazione probabilmente dovuta alla mancata manutenzione della bocca di lupo, per otturazione dello scarico), e per dei fenomeni di parziale distacco dell'intonaco alla base delle murature del vano ascensore.

I vani risultano coibentati, in particolare al soffitto del piano seminterrato è presente un controsoffitto in cartongesso, ed alle pareti del secondo piano interrato è presente una controparete continua in cartongesso.

Si segnala come già precedentemente indicato, che l'immobile pur essendo di proprietà privata, è vincolato per usi destinati ad attività socio-sanitaria o assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate "all'associazionismo sociale", così come specificato nella citata convenzione n. 14986/10030, poiché tali spazi sono stati considerati come dotazione di spazi ad uso pubblico e collettivo e pertanto scomputati ai fini dello standard urbanistico del comparto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio. con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> scorrevole realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato con coibentazione in presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in masselli autobloccanti in calcestruzzo con coibentazione in presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso piano seminterrato, intonaco piano secondo interrato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Viste esterne fronte sud.

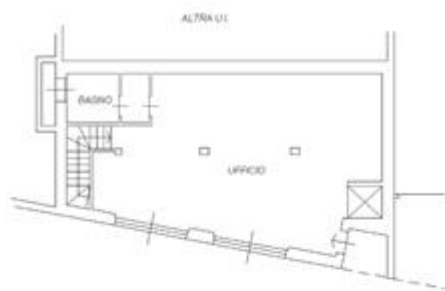
Viste interne piano seminterrato, bagno, piano secondo interrato.

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
Ufficio piano seminterrato	115,00	x	100 %	=	115,00
Portico coperto ingresso	2,30	x	30 %	=	0,69
Ufficio piano interrato	117,30	x	100 %	=	117,30
Totale:	234,60				232,99



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

(h=2.70 mt.)



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

(h=2.70 mt.)

Planimetria catastale (NB i ripostigli al piano secondo sottostrada non sono presenti).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,99 x 650,00 = **151.443,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.443,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.443,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, non essendo però presenti immobili comparabili sia per il particolare vincolo d'uso imposto all'immobile, sia per la conformazione dell'immobile (posto ai piani seminterrato e secondo seminterrato), ai prezzi medi valutati per negozi ed uffici della zona, è stata applicata un'adeguata decurtazione che tenga presente i citati limiti.

Nella stima dell'immobile sono stati considerati sia la condizione di fabbricato nuovo mai utilizzato,

che l'assenza dell'impianto ascensore nel vano ad uso ascensore presente nei locali, oltre alla localizzazione non favorevole nel quartiere di Rancio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2023

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
	spazio direzionale				
A	autonomo ad uso sociale	232,99	0,00	151.443,50	151.443,50
				151.443,50 €	151.443,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.293,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.264,68**

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: **€. 138.028,83**

data 06/02/2024

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi