



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Lombardi Mirco

CUSTODE:
Colombo Cristina (039 9276040 - c.gstudiolegale@libero.it)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3
telefono: 0399241101
fax: 0399240473
email: maurizio.brivio@aristudio.it
PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CASSAGO BRIANZA Via Guglielmo Marconi 26, frazione Oriano, della superficie commerciale di **307,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In Comune di Cassago Brianza, frazione Oriano, nel Condominio Residenziale di Via Ugo Foscolo 4 unità immobiliare commerciale adibita a ristorante-pizzeria. Accesso dalla Via Marconi. A piano terra ampio locale sala ristorante, cucina, retro, spogliatoio e servizi igienici; al piano interrato n. 2 cantine e un ripostiglio, ai locali interrati si accede sia dall'interno tramite scala e corridoio comune, sia dall'area comune esterna (accesso diretto al ripostiglio (ex box)).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 526 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana ORI, categoria C/1, classe 7, consistenza 240 mq, rendita 5.924,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 26, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/07/1993 Pratica n. 45201 in atti dal 14/02/2003
Coerenze: a nord prospetto su Via Marconi (dalla quale si accede), ad est prospetto su Via Ugo Foscolo, a sud e ovest area comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	307,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 278.888,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.054,99
Data della valutazione:	15/02/2024

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/10/2007 a firma di notaio DONEGANA PIER LUIGI ai nn. 194376/35634 di repertorio, iscritta il 24/10/2007 a Lecco ai nn. 19727/4200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 646.000,00.

Importo capitale: € 380.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 ai nn. 16924/6822 di repertorio, iscritta il 10/02/2022 a Lecco , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 230.151,94.

Importo capitale: € 115.075,97

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI LECCO Codice fiscale 830 116 20131 ai nn. 27 di repertorio, iscritta il 10/07/2023 a Lecco ai nn. 10522/1310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 351.232,39.

Importo capitale: € 351.232,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO - Codice fiscale 830 086 90139 ai nn. 1525 di repertorio, trascritta il 14/07/2023 a Lecco ai nn. 10870/8271, 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:	€. 1.721,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.819,62
Millesimi condominiali:	219,34

Ulteriori avvertenze:

Lieve discrepanza fra i millesimi indicati dall'amministratore (219,21) e la somma dei millesimi delle quattro u.i. originarie (219,34).

Le spese ordinarie annue riportate sono le spese indicate nel preventivo di spesa anno 2024 (consuntivo anno 2023 € 1.123,54).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/12/2003 a firma di notaio DELLO IACONO SALVATORE ai nn. 164217/23780 di repertorio, trascritto il 31/12/2003 a Lecco ai nn. 20780/13759

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 42/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione tavolati interni, rilasciata il 29/01/1982 con il n. 42/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Varianti piano terra

Licenza edilizia N. **LE 52/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa abitazione plurifamiliare, rilasciata il 13/06/1969 con il n. 52/1969 di protocollo, agibilità del 15/02/1971 con il n. 52/69 di protocollo

Concessione edilizia N. **CE 50/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento / ristrutturazione di esercizio pubblico esistente "pizzeria", rilasciata il 06/12/1991 con il n. 50/91 di protocollo, agibilità del 27/04/1992 con il n. 50/91 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di pareti in cartongesso non autorizzate al piano interrato. La trasformazione da box a ripostiglio e unione ad altro ripostiglio non è mai stata oggetto di variante edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria. Costi approssimati : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza tavolati in cartongesso non autorizzati al piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSAGO BRIANZA VIA GUGLIELMO MARCONI 26, FRAZIONE ORIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASSAGO BRIANZA Via Guglielmo Marconi 26, frazione Oriano, della superficie commerciale di **307,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Comune di Cassago Brianza, frazione Oriano, nel Condominio Residenziale di Via Ugo Foscolo 4 unità immobiliare commerciale adibita a ristorante-pizzeria. Accesso dalla Via Marconi. A piano terra ampio locale sala ristorante, cucina, retro, spogliatoio e servizi igienici; al piano interrato n. 2 cantine e un ripostiglio, ai locali interrati si accede sia dall'interno tramite scala e corridoio comune, sia dall'area comune esterna (accesso diretto al ripostiglio (ex box)).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 526 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana ORI, categoria C/1, classe 7, consistenza 240 mq, rendita 5.924,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 26, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/07/1993 Pratica n. 45201 in atti dal 14/02/2003

Coerenze: a nord prospetto su Via Marconi (dalla quale si accede), ad est prospetto su Via

Ugo Foscolo, a sud e ovest area comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1992.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante km: 2,7	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante m. 800	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è stato ristrutturato inizio anni novanta. Al piano terra pavimentazioni in grès porcellanato, riscaldamento con pompa di calore oltre ad apporto fornito dal forno all'interno del locale, serramenti in legno. Al piano interrato pavomentazioni ceramica e battuto di cemento, saracinesca accesso dall'esterno in metallo, porte in legno.

CLASSE ENERGETICA:



[901,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9701700001221 registrata in data 19/04/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	280,00	x	100 %	=	280,00
Piano interrato	90,00	x	30 %	=	27,00
Totale:	370,00				307,00

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: 22/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio - anno costruzione fabbricato 1970 -

Indirizzo: Costamasnaga - Via Michelangelo Buonarrotti

Superfici principali e secondarie: 235

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.063,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: negozio - anno costruzione 1995

Indirizzo: Bulciago Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio - anno costruzione 1985
 Indirizzo: Besana in Brianza - Via Piave
 Superfici principali e secondarie: 410
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 399.000,00 pari a 973,17 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 359.100,00 pari a 875,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: F.I.M.A.A.
 Descrizione: Negozi - vetustà > di 30 anni
 Indirizzo: CASSAGO BRIANZA
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: NEGOZIO (OMI non considera vetustà immobile)
 Indirizzo: CASSAGO BRIANZA - centro edificato
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	225.000,00	198.000,00	359.100,00
Consistenza	307,00	235,00	200,00	410,00
Data [mesi]	0	2,00	0,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.063,83	1.100,00	973,17
Stato manutenzione	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	875,85	875,85	875,85

Stato manutenzione	10 %	22.500,00	19.800,00	35.910,00
--------------------	------	-----------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	225.000,00	198.000,00	359.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	63.061,46	93.716,34	-90.212,93
Stato manutenzione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	288.061,46	291.716,34	268.887,07

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **282.888,29**

Divergenza: 7,83% < **10%**

Nota: nel comune di Cassago Brianza non sono stati reperiti comparabili. Sono stati quindi utilizzati immobile reperiti nel circondario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 307,00 x 921,46 = **282.888,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 282.888,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 282.888,22**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassago, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	307,00	0,00	282.888,22	282.888,22
				282.888,22 €	282.888,22 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 278.888,22**

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: **€. 41.833,23**

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: **€. 237.054,99**

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio