



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Michelle Perego - tel. 0341 350794

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

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

Il presente elaborato sostituisce il precedente del 15/08/2024

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 190,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Via Bergamo 32/B appartamento in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da vialetto al sub. 707 (diritto di passo) quindi attraverso bcnc sub. 702 (comune ai sub. 704 e 706).

Distribuito su tre livelli. Vano scala di proprietà da piano a terra a piano terzo; al piano primo soggiorno, cucina con locale dispensa, bagno e disimpegno; al piano secondo tre camere, bagno e disimpegno; al piano terzo terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNCIA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/02/2011
Coerenze: P. terra: piazzale sub. 707 su due lati, BCNC sub. 702, subalterno 706; P. primo: prospetto su tre lati sul piazzale sub. 707, subalterno 707; P. secondo e P. terzo: prospetto su tre lati sul piazzale sub. 707, prospetto su sub. 706;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B appartamento a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 90,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rileva che la destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare sub. 706 è residenza. Tale destinazione non è ammessa dal vigente pgt. L'unità immobiliare dovrà essere riportata a destinazione d'uso ufficio.

In Via Bergamo 32/B appartamento in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da vialetto al sub. 707 quindi attraverso bcnc sub. 702 (comune ai sub. 704 e 706).

A piano terra soggiorno - pranzo, ripostiglio, camera, bagno e antibagno, presente soppalco che non viene considerato in quanto abusivo (non sanabile - da rimuovere). Al piano secondo proprietà del lastrico solare.

Il cambio uso da produttivo a residenza era un cambio uso senza opere quindi la disposizione interna non è stata modificata. La destinazione degli ambienti era la seguente: ufficio (ora soggiorno - pranzo), archivio (ora camera), ripostiglio, bagno e antibagno,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m.. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 17/03/2021
Coerenze: P. terra: vano scala proprietà sub. 704, BCNC sub. 702, piazzale sub. 707, sub 707, piazzale sub. 707; p. secondo (lastrico): sub. 704, prospetto su tre lati piazzale sub 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	281,10 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:	€. 289.882,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.400,01
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il subalterno 704 è occupato dal debitore. Il subalterno 706 è 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**, stipulata il 13/12/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 166889/42984 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Lecco ai nn. 15080/2260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2011 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 162269/40293 di

repertorio, iscritta il 19/04/2011 a Lecco ai nn. 5675/998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 680.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi un giorno

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/2011 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 162164/40225 di repertorio, iscritta il 25/03/2011 a Lecco ai nn. 4202/747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 365.500,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/05/2009 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 158873/38213 di repertorio, iscritta il 22/05/2009 a Lecco ai nn. 7187/1374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.700.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1033 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Lecco ai nn. 7692/6052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n. 2 e mappale 1319 sub. 706

pignoramento, stipulata il 15/07/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 1319 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Lecco ai nn. 10007/6955, 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

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 05/04/1989 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 61728/11496 di repertorio, trascritto il 19/04/1989 a Lecco ai nn. 3979/2875.

Si precisa che la società "MERATE PRESS sas di Massimo e Daniela Cimignaghi & C." ha mutato la propria ragione sociale in "MERATE PRESS sas di Cimignaghi Massimo, Benvenuto & C". con atto del 02/02/1995 Notaio Panzeri Franco rep. 101074/17053 trascritto a Lecco il 22/02/1995 ai nn. 2074/1435, a sua volta tale società ha assunto l'attuale denominazione "MERATE PRESS di Cimignaghi Massimo & C. sas" con atto del 12/12/1996 Notaio Panzeri Franco rep. 109372/20136 trascritto a Lecco il 03/01/1997 ai nn. 58/39. In data 15/03/2011 l'appartamento Mappale 1319 subalterno 704 è stato venduto al sig. Cimignaghi Massimo. Con l'atto viene costituita servitù di passo a favore dell'unità sub. 704. L'atto precisa che il sub. 702 è bene comune esclusivamente alle unità sub. 703 (ora 706) e 704.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2011), con atto stipulato il 15/03/2011 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 162163/40224 di repertorio, trascritto il 25/03/2011 a Lecco ai nn. 4291/2681.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 1319 subalterno 704.

L'atto costituisce servitù di passo a favore dell'unità compravenduta di passo pedonale nel tracciato corrispondente al vialetto d'accesso. Precisa che spetta la quota di comproprietà degli enti comuni identificati con il subalterno 702. Precisa, inoltre, che il subalterno 702 è bene comune non censibile esclusivamente ai subalterni 703 (ora sub. 706) e 704. Nota: i subalterni 704 e 706 sono i subalterni costituenti il presente lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILAS SUPERBONUS N. CILA_S/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione pannelli solari e isolamento termico, presentata il 06/11/2021

Concessione edilizia in variante in sanatoria N. CE 4484 variante in sanatoria 1991 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, rilasciata il 08/01/1991 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 4484/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio industriale, rilasciata il 28/06/1989 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. CE 4484 variante 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, rilasciata il 12/07/1990 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 5817/1993 - tettoie, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoie esterne, rilasciata il 11/02/1993 con il n. pratica 5817 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 7042/1993 scala esterna, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica scala esterna, rilasciata il 05/12/1996 con il n. pratica 7042 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 6464/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

completamento lavori PC 9735/2007, presentata il 28/02/2012 con il n. 6464 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 9735/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante PC 9735/2017 e var del 08/02/2010 e 27/10/2010, presentata il 05/10/2011 con il n. 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2010 var 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Pc 9735 del 2007 e del 08/02/2010, rilasciata il 28/07/2010 con il n. pratica 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2010 var 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Pc 9735 del 2007, rilasciata il 08/02/2010 con il n. pratica 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione edificio esistente, rilasciata il 13/12/2007 con il n. pratica 9735 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 4891/1990 - recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione e accessi, rilasciata il 13/07/1990 con il n. pratica 4891 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 6991/1996 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tratto di recinzione, rilasciata il 05/12/1993 con il n. pratica 6991 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 7967/1999 ingresso, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso carraio e pedonale, rilasciata il 09/11/1999 con il n. pratica 7967 di protocollo

Permesso di costruire N. PdC 9929/2007 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica recinzione esistente, rilasciata il 14/05/2007 con il n. pratica 9929 di protocollo

Permesso di Costruire in variante N. Pcd var 9929/2009 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica recinzione - variante al PdC 9929/2007, rilasciata il 12/10/2009 con il n. Pratica 9929 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 36644/2011 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione tratto recinzione precedentemente autorizzato, presentata il 16/11/2021 con il n. prot. 36644 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Art.54 T7 - Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario. Norme tecniche di attuazione ed indici: 54.1 DESTINAZIONI D'USO Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore commerciale esistente, attività del settore terziario, attività ricettive, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di portico sul terrazzo appartamento sub. 704

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione struttura porticato: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 704

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'unità immobiliare sub. 706 è stato realizzato un soppalco con scala accesso in legno

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione soppalco e scala di accesso : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 706

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare a piano terra sub. 706) è stata oggetto di un cambio di destinazione d'uso catastale in data 20/01/2017. Gli elaborati grafici approvati nella varie pratiche edilizie riportano per tale unità una destinazione a ufficio. L'ufficio tecnico comunale non ha reperito alcuna pratica per cambio uso da ufficio/produttivo a residenza

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale da residenza a ufficio: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 706.

Le destinazioni d'uso ammesse dal PGT permettono la destinazione residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità. Non risulta quindi ammissibile una seconda residenza oltre a quella identificata con il subalterno 704. Il cambio uso da produttivo a residenza era un cambio uso senza opere quindi i divisori interni sono conformi. La proprietà è stata avvisata della problematica al fine di una ricerca di eventuale pratica cambio d'uso non reperita dall'ufficio tecnico comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda difformità catastale. Il pgt vigente permettono la destinazione residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità. Non risulta quindi ammissibile una seconda residenza oltre a quella identificata con il subalterno 704.

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

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 706

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERATE VIA BERGAMO 32/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di **190,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

In Via Bergamo 32/B appartamento in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da vialetto al sub. 707 (diritto di passo) quindi attraverso bcnc sub. 702 (comune ai sub. 704 e 706).

Distribuito su tre livelli. Vano scala di proprietà da piano a terra a piano terzo; al piano primo soggiorno, cucina con locale dispensa, bagno e disimpegno; al piano secondo tre camere, bagno e disimpegno; al piano terzo terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: T-1-2-3, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da DENUNCIA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/02/2011
Coerenze: P. terra: piazzale sub. 707 su due lati, BCNC sub. 702, subalterno 706; P. primo: prospetto su tre lati sul piazzale sub. 707, subalterno 707; P. secondo e P. terzo: prospetto su tre lati sul piazzale sub. 707, prospetto su sub. 706;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	buono	
ospedale	mediocre	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
centro commerciale	nella media	
campo da tennis	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 KM	nella media	
autobus distante 1 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
-------------------	-------------------------	--

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unico contatore corrente e unico impianto riscaldamento per subalterni 704 e 706 (entrambi facenti parte di questo lotto).

Serramenti e oscuranti in PVC, pavimentazioni prevalentemente legno, altri grés porcellanato, rivestimenti grés porcellanato; riscaldamento a metano con radiatori; sanitari sospesi, presenza vasca idromassaggio nel bagno principale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza piano primo	81,50	x	100 %	=	81,50
Residenza piano secondo	81,50	x	100 %	=	81,50
terrazzo piano terzo	78,00	x	20 %	=	15,60
Vano scala p. T-1-2-3	49,00	x	25 %	=	12,25
Totale:	290,00				190,85

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: 01/08/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale di 80 mq. al piano terzo senza ascensore

Indirizzo: Via 25 Aprile 207, Merate fraz. Brugarolo

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 25/07/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: trilocale al piano primo
 Indirizzo: Via 25 Aprile 149, Merate fraz. Brugarolo
 Superfici principali e secondarie: 99
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 120.000,00 pari a 1.212,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/06/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: trilocale al terzo piano senza ascensore
 Indirizzo: Via 25 Aprile 207, Merate fraz. Brugarolo
 Superfici principali e secondarie: 106
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.226,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: FIMAA
 Descrizione: Residenziale 11-30 anni
 Indirizzo: Merate bassa
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Abitazioni Civili
 Indirizzo: Zona Brugarolo
 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	-	115.000,00	120.000,00	130.000,00
Consistenza	190,85	80,00	99,00	106,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.437,50	1.212,12	1.226,42
Stato manutenzione	6,00	6,00	6,00	6,00
Posizione	3,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	95,83	100,00	108,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.212,12	1.212,12	1.212,12
Stato manutenzione	5 %	5.750,00	6.000,00	6.500,00
Posizione	10 %	11.500,00	12.000,00	13.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		115.000,00	120.000,00	130.000,00
Data [mesi]		191,67	200,00	325,00
Prezzo unitario		134.363,64	111.333,33	102.848,48
Stato manutenzione		0,00	0,00	0,00
Posizione		-34.500,00	-36.000,00	-39.000,00
Prezzo corretto		215.055,30	195.533,33	194.173,48

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **201.587,37**

Divergenza: **9,71%** < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **190,85** x **1.056,26** = **201.587,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 201.587,22

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 201.587,22

BENI IN MERATE VIA BERGAMO 32/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di **90,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rileva che la destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare sub. 706 è residenza. Tale destinazione non è ammessa dal vigente pgt. L'unità immobiliare dovrà essere riportata a destinazione d'uso ufficio.

In Via Bergamo 32/B appartamento in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da vialetto al sub. 707 quindi attraverso bcnc sub. 702 (comune ai sub. 704 e 706).

A piano terra soggiorno - pranzo, ripostiglio, camera, bagno e antibagno, presente soppalco che non viene considerato in quanto abusivo (non sanabile - da rimuovere). Al piano secondo proprietà del lastrico solare.

Il cambio uso da produttivo a residenza era un cambio uso senza opere quindi la disposizione interna non è stata modificata. La destinazione degli ambienti era la seguente: ufficio (ora soggiorno - pranzo), archivio (ora camera), ripostiglio, bagno e antibagno,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 17/03/2021

Coerenze: P. terra: vano scala proprietà sub. 704, BCNC sub. 702, piazzale sub. 707, sub 707, piazzale sub. 707; p. secondo (lastrico): sub. 704, prospetto su tre lati piazzale sub 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della 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:

Unico contatore corrente e unico impianto riscaldamento per subalterni 704 e 706 (entrambi facenti parte di questo lotto).

Serramenti e oscuranti in PVC, pavimentazioni prevalentemente legno, altri grés porcellanato, rivestimenti grés porcellanato; riscaldamento a metano con radiatori; sanitari sospesi.

Sul lastricato è presente impianto fotovoltaico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio (ora residenza) p. terra	75,00	x	100 %	=	75,00
Lastricato piano secondo	305,00	x	5 %	=	15,25
Totale:	380,00				90,25

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: 19/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio a piano primo

Indirizzo: Via Bergamo

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/05/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: ufficio piano terra
 Indirizzo: Via verdi - Merrate
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 190.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 22/07/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: ufficio piano primo
 Indirizzo: Merate centro - zona Via verdi
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Uffici
 Indirizzo: Zona Brugarolo
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	100.000,00	190.000,00	115.000,00
Consistenza	90,25	70,00	180,00	110,00
Data [mesi]	0	2,00	4,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.055,56	1.045,45
stato manutenzione	6,00	8,00	6,00	6,00
Impianti:				
condizionamento,	6,00	9,00	6,00	6,00
impianto allarme,				
ascensore				

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,08	83,33	158,33	95,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.045,45	1.045,45	1.045,45
stato manutenzione	5 %	5.000,00	9.500,00	5.750,00
Impianti: condizionamento, impianto allarme, ascensore	5 %	5.000,00	9.500,00	5.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	100.000,00	190.000,00	115.000,00
Data [mesi]	166,67	633,33	191,67
Prezzo unitario	21.170,45	-93.829,55	-20.647,73
stato manutenzione	-10.000,00	0,00	0,00
Impianti: condizionamento, impianto allarme, ascensore	-15.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	96.337,12	96.803,79	94.543,94

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **95.894,95**

Divergenza: 2,33% < 10%

L'unità immobiliare viene stimata come ufficio in quanto questa è la destinazione d'uso ammessa dal PGT

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,25 x 1.062,55 = **95.895,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.895,14

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.895,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

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: 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	appartamento	190,85	0,00	201.587,22	201.587,22
B	appartamento	90,25	0,00	95.895,14	95.895,14
				297.482,36 €	297.482,36 €

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: €. 289.882,36

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: **€. 43.482,35**

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: €. 246.400,01

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 716,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Via Bergamo 32/B laboratorio in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da Via Bergamo n. 32/B.

Distribuito su tre livelli. A piano seminterrato magazzino. E' presente anche un ripostiglio ma la proprietà ha riferito che non è accessibile. Piano terra unico locale adibito a magazzino, tettoia esterna, area di proprietà. Piano primo ampio laboratorio, ufficio e servizi. I tre livelli sono collegati, oltre a scala interna, da montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 250 - 400. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 5.651,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022

Coerenze: P. S1: posto auto sub. 709, terrapieno, posto auto sub. 708, terrapieno su tre lati; P. terra: dell'area: mappale 3971 su due lati, Via Bergamo, mappale 1602; P. terra: del fabbricato: subalterno 706, piazzale al subalterno 707 su tre lati. P. primo: appartamento subalterno 704, prospetto su piazzale al subalterno 707 su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

B posto auto a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ricavato all'interno del magazzino al piano interrato (sub 707) dal quale si accede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022

Coerenze: terrapieno su due lati; subalterno 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.

C posto auto a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ricavato all'interno del magazzino al piano interrato (sub 707) dal quale si accede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B,

piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022
Coerenze: Terrapieno su due lati, subalterno 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	751,60 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:	€. 450.373,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.817,22
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Parzialmente occupato dalla società IPER200 s.r.l. con sede legale in Via Agnesi 6 MERATE, c.f.: 03640500132, in forza di comodato d'uso gratuito.

Il contratto è stato registrato il 25/01/2021 e riguarda il mappale 1319 sub. 701 dal quale derivano i mappali facenti parte del presente lotto.

Scadenza del contratto di comodato 31 dicembre 2026..

Da quanto comunicato dalla proprietà le porzioni concesse in comodato sono gli uffici, il magazzino e le aree di pertinenza.

Il punto 5 del contratto di comodato riporta che "la Comodataria potrà utilizzare la parte dell'Immobile in comodato come deposito materiali ed utilizzare i passaggi e ingressi delle altre parti dell'Immobile solo per entrare/uscire o per scarico/carico (servitù di passaggio)".

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**, stipulata il 19/05/2009 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 158873/38213 di repertorio, iscritta il 22/05/2009 a Lecco ai nn. 7187/1374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.700.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 166889/42984 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Lecco ai nn. 15080/2260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2011 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 162269/40293 di repertorio, iscritta il 19/04/2011 a Lecco ai nn. 5675/998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 680.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi un giorno

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/2011 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 162164/40225 di repertorio, iscritta il 25/03/2011 a Lecco ai nn. 4202/747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 365.500,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1033 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Lecco ai nn. 7692/6052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n. 1 (escluso mappale 1319 sub. 706)

pignoramento, stipulata il 15/07/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 1319 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Lecco ai nn. 10007/6955, 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

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 05/04/1989 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 61728/11496 di repertorio, trascritto il 19/04/1989 a Lecco ai nn. 3979/2875.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1319 subalterni 707-708-709.

Si precisa che la società "MERATE PRESS sas di Massimo e Daniela Cimignaghi & C." ha mutato la propria ragione sociale in "MERATE PRESS sas di Cimignaghi Massimo, Benvenuto & C". con atto del 02/02/1995 Notaio Panzeri Franco rep. 101074/17053 trascritto a Lecco il 22/02/1995 ai nn. 2074/1435, a sua volta tale società ha assunto l'attuale denominazione "MERATE PRESS di Cimignaghi Massimo & C. sas" con atto del 12/12/1996 Notaio Panzeri Franco rep. 109372/20136 trascritto a Lecco il 03/01/1997 ai nn. 58/39. Con l'atto viene costituita servitù di passo a favore dell'unità sub. 704. L'atto precisa che il sub. 702 è bene comune esclusivamente alle unità sub. 703 (ora 706) e 704.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in variante in sanatoria N. CE 4484 variante in sanatoria 1991 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, rilasciata il 08/01/1991 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 4484/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio industriale, rilasciata il 28/06/1989 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. CE 4484 variante 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone industriale, rilasciata il 12/07/1990 con il n. pratica 4484 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 7042/1993 scala esterna, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica scala esterna, rilasciata il 05/12/1996 con il n. pratica 7042 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 6464/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori PC 9735/2007, presentata il 28/02/2012 con il n. 6464 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 9735/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Variante PC 9735/2017 e var del 08/02/2010 e 27/10/2010, presentata il 05/10/2011 con il n. 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2010 var 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Pc 9735 del 2007 e del 08/02/2010, rilasciata il 28/07/2010 con il n. pratica 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2010 var 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Pc 9735 del 2007, rilasciata il 08/02/2010 con il n. pratica 9735 di protocollo

Permesso di costruire N. PC 9735/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione edificio esistente, rilasciata il 13/12/2007 con il n. pratica 9735 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 4891/1990 - recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione e accessi, rilasciata il 13/07/1990 con il n. pratica 4891 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 5817/1993 - tettoie, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoie esterne, rilasciata il 11/02/1993 con il n. pratica 5817 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 6991/1996 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tratto di recinzione, rilasciata il 05/12/1993 con il n. pratica 6991 di protocollo

Concessione edilizia N. CE 7967/1999 ingresso, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso carraio e pedonale, rilasciata il 09/11/1999 con il n. pratica 7967 di protocollo

Permesso di costruire N. PdC 9929/2007 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica recinzione esistente, rilasciata il 14/05/2007 con il n. pratica 9929 di protocollo

Permesso di Costruire in variante N. Pdc var 9929/2009 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica recinzione - variante al PdC 9929/2007, rilasciata il 12/10/2009 con il n. Pratica 9929 di protocollo

Denuncia inizio attività N. DIA 36644/2011 recinzione, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione tratto recinzione precedentemente autorizzato, presentata il 16/11/2021 con il n. prot. 36644 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Art.54 T7 - Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario. Norme tecniche di attuazione ed indici: 54.1 DESTINAZIONI D'USO Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore commerciale esistente, attività del settore terziario, attività ricettive, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presente sul terreno di proprietà manufatto non autorizzato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricato non autorizzato: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 707

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIA BERGAMO 32/B

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di 716,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In Via Bergamo 32/B laboratorio in fabbricato a uso misto artigianale e residenziale; accesso da Via Bergamo n. 32/B.

Distribuito su tre livelli. A piano seminterrato magazzino. E' presente anche un ripostiglio ma la proprietà ha riferito che non è accessibile. Piano terra unico locale adibito a magazzino, tettoia esterna, area di proprietà. Piano primo ampio laboratorio, ufficio e servizi. I tre livelli sono collegati, oltre a scala interna, da montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 250 - 400. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 5.651,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022

Coerenze: P. S1: posto auto sub. 709, terrapieno, posto auto sub. 708, terrapieno su tre lati; P. terra: dell'area: mappale 3971 su due lati, Via Bergamo, mappale 1602; P. terra: del fabbricato: subalterno 706, piazzale al subalterno 707 su tre lati. P. primo: appartamento subalterno 704, prospetto su piazzale al subalterno 707 su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

palestra	nella media	
ospedale	mediocre	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km	nella media	
autobus distante 1 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' riscadadada solo la zona uffici con caldaia a metano posta in nicchia esterna, elementi riscaldanti radiatori.
 Pavimentazione magazzino in cls, laboratorio e servizi in grés porcellanato, serramenti e portoni in metallo, pavimentazione esterna in blocchetti di CLS.
 L'ufficio è accessibile anche da scala esterna. Il magazzino a piano interrato è accessibile anche tramite rampa in cls.
 A piano interrato sono stati ricavati due posti auto (unità immobiliari autonome, facenti parte del presente lotto)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino piano interrato	180,00	x	50 %	=	90,00
Laboratorio piano terra (escluso ripostiglio non accessibile)	295,00	x	100 %	=	295,00
Tettoia piano terra	24,00	x	20 %	=	4,80
Laboratorio piano primo	226,00	x	100 %	=	226,00
Uffici e servizi piano primo	84,00	x	120 %	=	100,80
Totale:	809,00				716,60

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: 24/06/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Porzione angolare di capannone
Indirizzo: Via Bergamo Merate
Superfici principali e secondarie: 545
Superfici accessorie:
Prezzo: 460.000,00 pari a 844,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Capannone su due livelli
Indirizzo: Merate frazione Brugarolo
Superfici principali e secondarie: 1450
Superfici accessorie:
Prezzo: 850.000,00 pari a 586,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/03/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Capannone
Indirizzo: Merate Via del calendone
Superfici principali e secondarie: 850
Superfici accessorie:
Prezzo: 490.000,00 pari a 576,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: Capannoni industriali / Laboratori
Indirizzo: Merate Brugarolo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 620,00 pari a 620,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	460.000,00	850.000,00	490.000,00
Consistenza	716,60	545,00	1.450,00	850,00
Data [mesi]	0	3,00	2,00	6,00
Prezzo unitario	-	844,04	586,21	576,47
stato manutenzione	7,00	6,00	6,00	6,00
Altezza interna	6,00	8,00	6,00	6,00
posizione	7,00	7,00	7,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,08	383,33	708,33	408,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	576,47	576,47	576,47
stato manutenzione	5 %	23.000,00	42.500,00	24.500,00
Altezza interna	10 %	46.000,00	85.000,00	49.000,00
posizione	5 %	23.000,00	42.500,00	24.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		460.000,00	850.000,00	490.000,00
Data [mesi]		1.150,00	1.416,67	2.450,00
Prezzo unitario		98.922,35	-422.783,53	-76.901,18
stato manutenzione		23.000,00	42.500,00	24.500,00
Altezza interna		-92.000,00	0,00	0,00
posizione		0,00	0,00	49.000,00
Prezzo corretto		491.072,35	471.133,14	489.048,82

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **483.751,44**

Divergenza: **4,06%** < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **716,60** x **675,06** = **483.748,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 483.748,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 483.748,00

BENI IN MERATE VIA BERGAMO 32/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ricavato all'interno del magazzino al piano interrato (sub 707) dal quale si accede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022
Coerenze: terrapieno su due lati; subalterno 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	
palestra	nella media	
ospedale	mediocre	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km	nella media	
autobus distante 1 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto, non delimitato fisicamente, all'interno del magazzino al piano interrato (sub 707).

Accesso da rampa esterna in cls e, successivamente, attraverso il magazzino.

Pavimentazione in cls.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI IN MERATE VIA BERGAMO 32/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a MERATE Via Bergamo 32/B, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ricavato all'interno del magazzino al piano interrato (sub 707) dal quale si accede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1319 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 32/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 25/09/2022
Coerenze: Terrapieno su due lati, subalterno 707

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

palestra

nella media 

