



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF: TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42

telefono: 0341591211

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a VALMADRERA VIA ROMA 26, della superficie commerciale di **223,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e interrato, ha un'altezza interna di che varia tra 2,70 e 2,85 circa. Identificazione catastale:

- particella 168 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/³, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 182,21 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 22,, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2020 Pratica n LC0052738 in atti dal 05/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASATLE (n. 23456.1/2020)

Coerenze: da nord, in senso orario: U.I. corrispondente al Mapp.168 sub.21 (ex. sub.16), proprietà di terzi al Mapp.167, strada comunale Via S. Giuseppe, altra proprietà U.I.al Mapp.168 Sub.18 (come da scheda catastale), porzione di cortile annesso am Mapp.168 sub.18.

(Vedi All.11-12-13) Ex. Sub.17. Dalle annotazioni riportate in visura si legge: "di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu fg 19, pla 168 sub17 per allineamento mappe). Superficie catastale riportata in visura: 88 mq. Mappale Catasto Terreni correlato: Fg.9, Mapp.168. Trattasi di laboratorio artigianale di prestino, forno e cortile annesso, C.T. e wc esterno (così come rappresentati nella scheda catastale non aggiornata)

- particella 168 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 2.757,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 22, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2020 Pratica n. LC0052738 in atti dal 05/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.23455.1/2020)

Coerenze: da nord, in senso orario: -del piano terreno: strada comunale Via Roma, proprietà di terzi Mapp.167, U.I. al Mapp.168 sub.22 (ex sub.17) con annesso cortile, U.I. altra proprietà al Mapp.168 sub.18 (come da scheda catastale), vano scala, corridoio e atrio comuni; del piano interrato: terrapieno e proprietà di terzi al mapp.2979.

(Vedi All.11-12-13) Ex. Sub.16. Dalle annotazioni riportate in visura si legge: "di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu fg 19, pla 168 sub16 per allineamento mappe). Superficie catastale riportata in visura: 135 mq. Mappale Catasto Terreni correlato: Fg.9, Mapp.168. Trattasi della porzione di unità immobiliare con il negozio, i locali retrostanti ad uso retro e deposito, oltre a due locali cantina annessi, siti a piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 223,00 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: | €. 400.325,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 340.276,25 |
| Data di conclusione della relazione: | 12/11/2025 |

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 10/07/2008 a firma di Notaio Bonacina Laura di Valmadrera ai nn. 8657/3729 di repertorio, iscritta il 14/07/2008 a Lecco ai nn. 11819/2521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 330.000,00 Euro.

Importo capitale: 220.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All.5-7-8 Surrogazione e quietanza in data 13/10/2015 n.15172/7205 rep. a rogito Notaio Laura Bonacina di Valmadrera, registrato a Lecco il 16/10/2015 al n.8952. Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto non risultano essere quelli aggiornati in seguito alla variazione dell'identificativo catastale intervenuta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 1312 rep. di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Lecco ai nn. 7935/6033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di



pignoramento immobili.

(Vedi All.1-4-5) Il Pignoramento in oggetto e la relativa nota di trascrizione riportano i dati catastali errati. Ha fatto seguito quindi l'Integrazione di pignoramento con provvedimento giudiziale per modifica dati catastali, Nota di Trascrizione del 08/07/2025, nn. 10445/7947, atto giudiziario del 25/06/2025, numero rep. 66 (All.1a).

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: | €. 2.800,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.152,79 |
| Millesimi condominiali: | 385,14 |

Ulteriori avvertenze:

Millesimi di proprietà complessivi 385,14 (317,00+68,14).

Le spese ordinarie di gestione indicate, prendono a riferimento le spese annue dell'esercizio 2023-24.

Si precisa che l'importo indicato delle spese fa riferimento alla situazione alla data odierna, relativamente alle rate come da rendiconto esercizio 2023-24, al preventivo esercizio 2024-25 (quest'ultimo in scadenza al 30/11/2025) e il primo acconto es. 2025-2026.

Si precisa che, da quanto appreso tramite l'Amministratore Condominiale, il Condominio ha richiesto e sollecitato l'intervento ATS per la situazione igienico-sanitaria proveniente dall'U.I. oggetto di procedura esecutiva (causato dallo stato di abbandono e presenza di materiali di varia natura, depositati nel cortile di proprietà).

(Vedi copie All.15)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1998), con atto stipulato il 23/12/1998 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 134333/33527 di rep. di repertorio, trascritto il 30/12/1998 a Lecco ai nn. 16298/11730.

(Vedi All.6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 tot., in forza di Successione in morte di Consonni Angelo, deceduto il 12/10/1996 senza testamento (dal 16/06/1997 fino al 23/12/1998), registrato il 16/06/1997 a Lecco ai nn. Vol.231, n.13.

(Vedi All.6 e 12)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta esecuzione opere edilizie N. **22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione accessi al fabbricato, presentata il 12/03/1958 con il n. 1194 prot. di protocollo, rilasciata il 27/03/1958 con il n. 22 di protocollo.

Relativa alla modifica accessi del fabbricato, comprese le vetrine dell'U.I. in oggetto. (Vedi All.14-a)

Concessione Edilizia N. **157/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Monetizzazione area commerciale, presentata il 22/06/1993 con il n. 10048 di protocollo, rilasciata il 23/08/1993 con il n. 157/93 di protocollo.

(Vedi All.14-b) Si precisa che nell'atto di provenienza, risultano citate altre pratiche edilizie relative allo stabile ma che non riguardano nello specifico l'U.I. in oggetto, ma l'intero complesso

Concessione Edilizia N. **E/141/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento igienico-sanitario unità immobiliare esistente destinata a panificio con laboratorio di produzione pane ed affini, presentata il 09/07/2001, rilasciata il 25/09/2001 con il n. E/141/2001 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

(Vedi All. 14-c) In merito agli interventi di cui alla Pratica in oggetto non è stata reperita la fine lavori e non risulta essere stata richiesta e rilasciata l'agibilità. La pratica edilizia riguarda la creazione dei bagni interni all'U.I. Per l'ottenimento della C.E. venne presentata integrazione a prot. 17759 del 24/09/2001 come da richiesta Commissione Edilizia Viene rilasciato parere favorevole ASL il 12/09/2001 prot. n.17102. Risultano allegate le dichiarazioni del progettista in riferimento alla L.R. 13/1989 e relativamente l'esenzione del parere VV.FF.

Denuncia d'Inizio Attività N. **130/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione pavimenti e serramenti con modifica degli ingressi, adeguamento alla L.13 del 09/01/89-DM n.236 del 14/06/89 e LR n.6 del 20/02/89, e formazione controsoffitto negozio, presentata il 19/06/2008 con il n. 12335 di protocollo.

(Vedi All.14d) Fine lavori prot. n.18908 del 25/09/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.10 del 24 Aprile 2013, pubblicato sul BURL n.34-Serie n.34-Serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013, in vigore dal 21 agosto 2013., l'immobile ricade in zona "A -AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE". Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art.17 delle N.T.A, Piano delle Regole (All.9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: raffrontando lo stato attuale con le ultime P.E. del 2001 e nel 2008, si riscontrano alcune difformità interne oltre che per le aperture esterne in particolare verso il cortile. Il cortile di proprietà allo stato attuale risulta essere delimitata da un muro con recinzione e che lo stesso è stato costruito dal condominio. Agli atti, il perito non ha reperito le pratiche edilizie relative alla costruzione della recinzione e non ha potuto verificare anche se lo stesso è stato costruito su proprietà dell' esecutato o su sedime condominiale. La altezze interne riportate negli elaborati non sono corrispondenti con quelle rilevate in loco. Non è stata reperita documentazione riferita



all'agibilità. Si precisa altresì che dovrà essere verificata nei termini di legge la conformità di tutti gli impianti esistenti ed il rispetto delle norme ATS in relazione all'esercizio dell'attività svolta fino ad ora nei locali oltre che la verifica e sussistenza d'idonea Autorizzazione Sanitaria per lo svolgimento di tale attività. Sarà necessario verificare se tale attività richiede parere VVFFF.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria, da concordare anche con L'UTC di Valmadrera, richiesta di agibilità e conseguente rilascio.

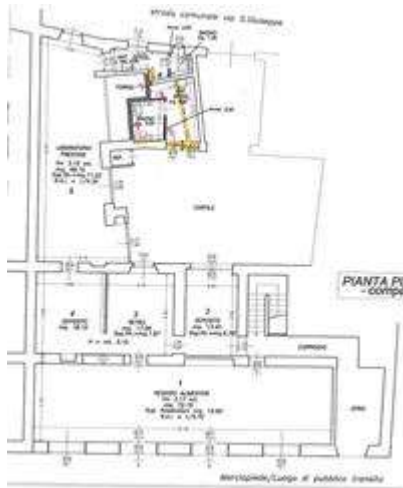
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

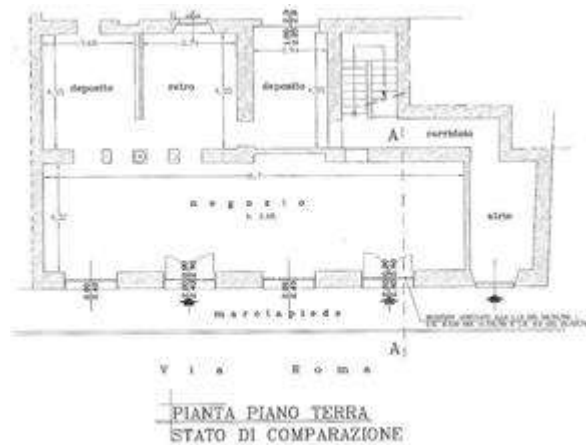
- Pratica edilizia in Sanatoria da concordare con l'UTC, esclusi oneri e sanzioni. Richiesta di agibilità. Costo ipotizzato, circa: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non prevedibili.

Tra le Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Valmadrera vi è una Pratica Edilizia in Sanatoria del 2022, tuttavia l'UTC non ha concesso all'Esperto Stimatore la consultazione in quanto la stessa non ha avuto seguito. La sottoscritta non conosce il contenuto della sanatoria.



Pianta P.E. del 2001



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -il numero civico riportato nelle visure è errato deve essere corretto (n.26 anziché n.22); -sono presenti difformità distributive interne oltre che per le aperture verso l'esterno, raffrontando la situazione di fatto con le schede catastali che non risultano essere aggiornate dopo l'esecuzione degli ultimi lavori. Le altezze interne sono difformi da quanto riportato nelle schede. Le schede catastali risultano essere tra l'altro precedenti anche alla modifica intervenuta dei subalterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Elaborazione docfa per le variazioni delle schede catastali -Variazione toponomastica del numero civico (Previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria, rilascio Autorizzazione e ottenimento agibilità.

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

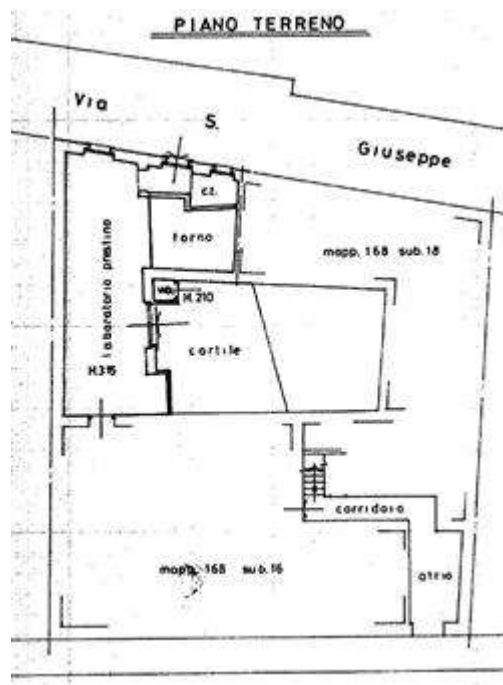
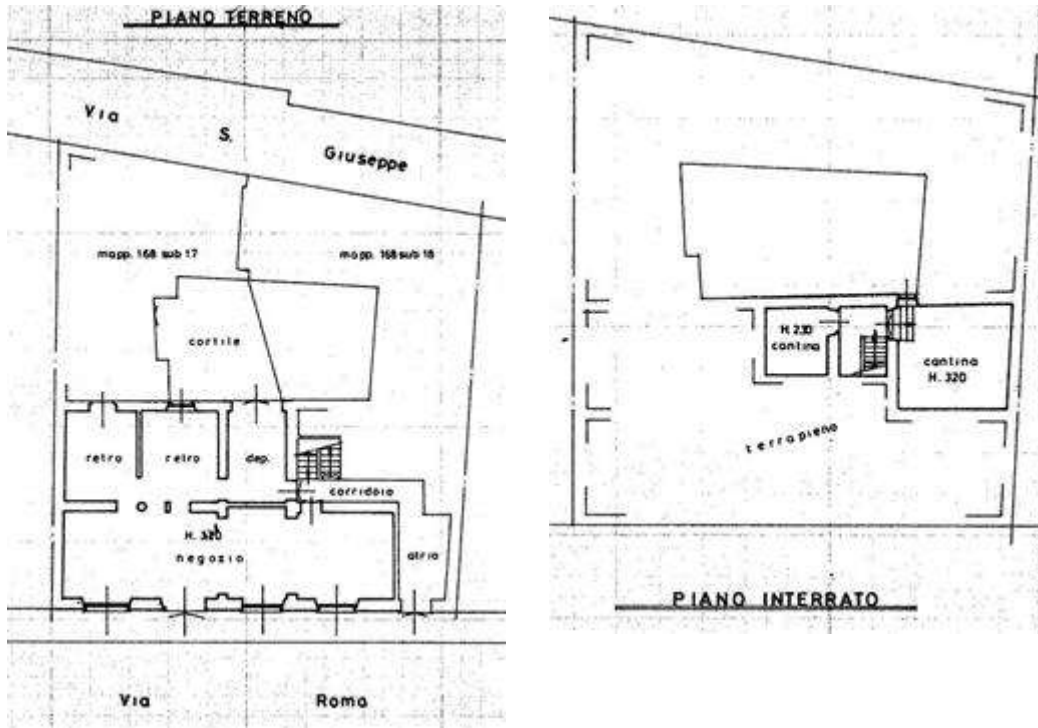
Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica per la correzione del numero civico riportato in visura catastale. Indicativamente: €150,00
- Variazione delle schede catastali da eseguire a seguito della presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria necessaria e del rilascio del relativo titolo. Esclusi oneri,

indicativamente: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non prevedibili.

Si precisa che le variazioni delle schede dovranno essere successive alla presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria .



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite certificazioni impianti

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

E' indispensabile la verifica nei termini di legge della conformità di tutti gli impianti esistenti, che non è stato possibile accertare. E' da accertare se l'attività è soggetta al rilascio di parere da parte dei VVFF. Si precisa che l'impianto di riscaldamento e condizionamento dei locali è gestito con una pompa di calore e solamente per la zona destinata ad attività commerciale. Il laboratorio non è riscaldato. La zona bagni ha la predisposizione di scaldasalviette, tuttavia non installato. Nel ripostiglio con accesso dal cortile Ex-bagno esterno è installata come riferito dal proprietario una caldaia che non è stato possibile visionare per adduzione acqua calda e fredda al laboratorio-bagni e negozio.

BENI IN VALMADRERA VIA ROMA 26

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VALMADRERA VIA ROMA 26, della superficie commerciale di **223,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e interrato, ha un'altezza interna di che varia tra 2,70 e 2,85 circa. Identificazione catastale:

3

- particella 168 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 182,21 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 22,, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2020 Pratica n LC0052738 in atti dal 05/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASATLE (n. 23456.1/2020)

Coerenze: da nord, in senso orario: U.I. corrispondente al Mapp.168 sub.21 (ex. sub.16), proprietà di terzi al Mapp.167, strada comunale Via S. Giuseppe, altra proprietà U.I.al Mapp.168 Sub.18 (come da scheda catastale), porzione di cortile annesso am Mapp.168 sub.18.

(Vedi All.11-12-13) Ex. Sub.17. Dalle annotazioni riportate in visura si legge: "di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu fg 19, pla 168 sub17 per allineamento mappe). Superficie catastale riportata in visura: 88 mq. Mappale Catasto Terreni correlato: Fg.9, Mapp.168. Trattasi di laboratorio artigianale di prestino, forno e cortile annesso, C.T. e wc esterno (così come rappresentati nella scheda catastale non aggiornata)

- particella 168 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 2.757,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 22, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2020 Pratica n. LC0052738 in atti dal 05/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.23455.1/2020)

Coerenze: da nord, in senso orario: -del piano terreno: strada comunale Via Roma, proprietà di terzi Mapp.167, U.I. al Mapp.168 sub.22 (ex sub.17) con annesso cortile, U.I. altra proprietà al Mapp.168 sub.18 (come da scheda catastale), vano scala, corridoio e atrio comuni; del



piano interrato: terrapieno e proprietà di terzi al mapp.2979.

(Vedi All.11-12-13) Ex. Sub.16. Dalle annotazioni riportate in visura si legge: "di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu fg 19, pla 168 sub16 per allineamento mappe). Superficie catastale riportata in visura: 135 mq. Mappale Catasto Terreni correlato: Fg.9, Mapp.168. Trattasi della porzione di unità immobiliare con il negozio, i locali retrostanti ad uso retro e deposito, oltre a due locali cantina annessi, siti a piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.



cortile esterno e ripostiglio con caldaia/boiler



bagno disabili



bagno disabili



vista esterno





ripostiglio locale caldaia/boiler



Ingresso da Via San Giuseppe

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco (distante 5 Km. circa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da google maps

COLLEGAMENTI

autobus distante (nelle vicinanze a 250 mt circa)
 ferrovia distante 400 mt circa
 superstrada distante 3,00 Km, circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato sito a piano terreno, con vetrine ed accessi diretti sulla Via Roma, costituito da un unico



locale e retrostanti due locali retro, un deposito (da cui avviene l'accesso di servizio tramite l'atrio e corridoio comuni), oltre ad un locale laboratorio con forno, un disimpegno con lavabo (accessibile dalla Via S. Giuseppe), un locale wc (con turca), un bagno ad uso disabili ed un cortile interno (dove è presente un piccolo locale wc ora destinato a ripostiglio con installata caldaia e/o scaldabagno a cui la sottoscritta non ha avuto la possibilità di accedere). A piano interrato, ed accessibili tramite il disimpegno comune, due locali cantina compreso il vano scala. [REDACTED]

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: n.2 ampie vetrine fisse e n.2 con apertura a battente sul fronte principale da cui avviene l'accesso realizzati in Alluminio verniciato

buono 

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio/vetro e ferro/vetro. Serramenti aperture affacciate verso il cortile interno e accesso da Via S. Giuseppe

mediocre 

pavimentazione esterna: realizzata in calcestruzzo. Trattasi del cortile interno la cui superficie attualmente è sporca/macchiata e coperta da detriti, materiali ed oggetti vari abbandonati

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in Gres, ceramica e cotto

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in piastrelle di ceramica. nei locali retro, deposito, laboratorio e nei bagni con relativi disimpegni.

nella media 

infissi interni: E' presente una porta scorrevole in corrispondenza del bagno per disabili, mentre il wc con turca risulta senza porta

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: da verificare. Attualmente la fornitura di corrente elettrica è sospesa in quanto l'attività risulta da tempo interrotta.



termico: con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in canalizzato, con bocchette a soffitto, nel negozio (macchina esterna su parete affacciata verso il cortile). Impianto riscaldamento e raffrescamento solo nella parte del negozio. conformità: da verificare il funzionamento e la conformità. Attualmente impianto non funzionante per fornitura interrotta. Sono presenti solo gli attacchi per caloriferi a parete in corrispondenza della zona bagni. la caldaia è posizionata nel locale ripostiglio posto nel cortile. Non è stato possibile accedervi e il perito non è a conoscenza se sia a gas o tramite boiler. la proprietà non è stata in grado di fornire delucidazioni.

mediocre 





vista interna negozio



vista interna negozio



retro negozio



deposito negozio





laboratorio



laboratorio

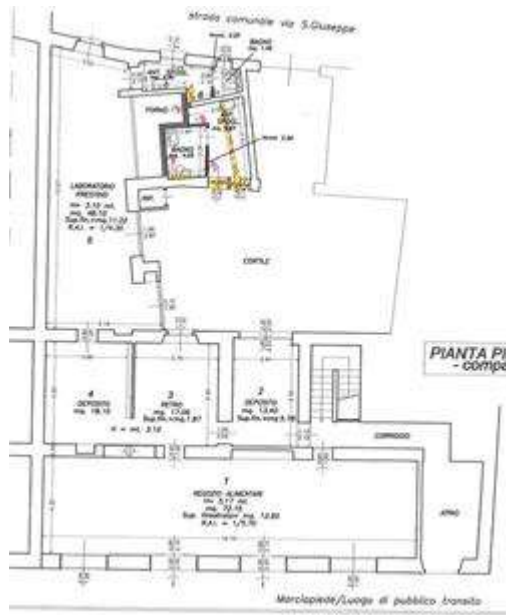
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

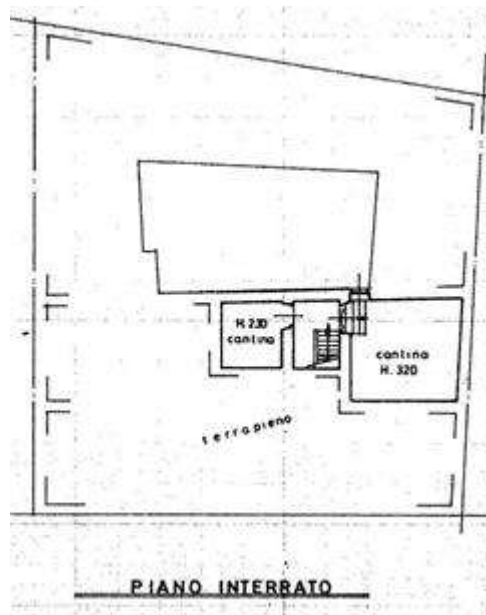
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie negozio, retro e deposito, laboratorio, servizi, cortile interno e locali cantina | 223,00 | x | 100 % | = | 223,00 |
| Totale: | 223,00 | | | | 223,00 |





Pianta piano terra



Locali piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia -2025

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Valmadrera

Superfici principali e secondarie: 223

Superfici accessorie:

Prezzo: 457.150,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune Valmadrera

Descrizione: Negozi

Superfici principali e secondarie: 223

Superfici accessorie:

Prezzo: 356.800,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale mq 223



In considerazione delle valutazioni rilevate dagli osservatori di mercato immobiliare esaminati, (All.17) il prezzo medio al metro quadro risulterebbe pari a circa € 1.825.

$Mq.223 \times \text{€}/mq \ 1825,00 = \text{€} \ 406.975,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **406.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 406.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 406.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- la destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali che possono incidere sulla qualificazione dell'immobile;
- la disponibilità del bene;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finiture interne ed esterne, dell'impiantistica e lo stato di manutenzione e conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera (LC)

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 | 223,00 | 0,00 | 406.975,00 | 406.975,00 |
| | | | | 406.975,00 € | 406.975,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 400.325,00**

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: **€. 60.048,75**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 340.276,25**

data 12/11/2025

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa

