

**TRIBUNALE DI LECCO**

**FALLIMENTO R.G. 35/2016**

**GALLI CARLO S.A.S. e GALLI CARLO**

**Giudice: dott. Dario Colasanti**

**ELABORATO PERITALE  
del 23/09/2016**

*Tecnico incaricato: Geometra Maurizio Brivio CF: BRVMRZ56P17E507Q  
con studio in Missaglia (LC) Via Delle Suffragette n. 3. telefono: 0399241101 - fax: 039924473  
email: maurizio.brivio@mpbsrl.it email (pec): maurizio.brivio@geopec.it  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Lecco al N. 526  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 91*

relazione creata con Tribù Office 7 - Astalegale.net Spa

**PROCEDURA N. FALL. 36/2016 Lecco**

**LOTTO 1**

**BENI IN ANNONE DI BRIANZA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████) di **appartamento**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **134,32** Mq.

Appartamento in pessime condizioni di manutenzione situato al piano terra in fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e portico. L'immobile non è agibile e lo stesso è delimitato da rete di cantiere per impedire l'intrusione di persone; non è stato possibile visitare l'unità immobiliare in quanto pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna catastale di 3,10 m. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 3213 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe U, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO, piano: T, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 24/08/2012 protocollo n. LC0129189 in atti dal 24/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14187.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su cortile interno; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su Via Sant'Antonio.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani di tre fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████ ██████████) di **appartamento**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **191,20** Mq.

Appartamento in pessime condizioni di manutenzione situato al piano primo e secondo sottotetto fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e composto al piano primo da disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e terrazza; al piano secondo da terrazza e camera. L'immobile non è agibile e lo stesso è delimitato da rete di cantiere per impedire l'intrusione di persone; non è stato possibile visitare l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna catastale variabile tra 2,40 m e 3,20 m al piano primo e variabile tra 2,40 m e 3,80 m al piano secondo. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 3213 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe U, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO, piano: 1-2, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione del 24/08/2012 protocollo n. LC0129190 in atti dal 24/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14188.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su cortile interno; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su Via Sant'Antonio.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani di tre fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 319,81</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.943,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.943,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 95.943,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/09/2016</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi. L'immobile si trova in precarie condizioni di stabilità statica e lo stesso risulta puntellato in alcune zone. Sulla facciata prospiciente il cortile interno, l'unità immobiliare è delimitata con rete di cantiere per impedire l'accesso alle persone ed è stato installato ponteggio.

## 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: Nessuna
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:
  - sentenza di fallimento, stipulata il 24/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 38/2016 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 a LECCO ai nn. 8143/5700, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 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: -
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi condominiali: non calcolati -
- Non è presente amministratore di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e cessione di quote immobiliari (dal 11/04/2005), con atto stipulato il 11/04/2005 a firma di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 3222/1902 di repertorio.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]  
[REDACTED], fino al 11/04/2005.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 Pratiche edilizie:

- Nulla osta per opere edilizie N. 1558, intestata a [REDACTED], per lavori di abbassamento di una finestra, presentata il 17/08/1955 con il n. 1558 di protocollo, rilasciata il 22/08/1955 con il n. 1558.
- Pratica edilizia N. 351/82, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED], per ristrutturazione fabbricato ad negozio e abitazioni, presentata il 22/07/1982 con il n. 1475 di protocollo; successiva richiesta protocollata in data 29/11/1982 prot. 2249 Pratica edilizia N. 351/bis. La pratica non è stata rilasciata.
- Concessione Edilizia P.E. 76/92, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato inserito nel Programma Integrato di Recupero di cui alla L.R. 22/86, rilasciata il 23/06/1994 con il P.E. n. 76/92. Le opere di ristrutturazione integrale del fabbricato non sono mai state realizzate e la Concessione Edilizia è scaduta.

### 7.2 Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 02/11/2013, l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione.
- Norme tecniche di attuazione ed indici: Sugli edifici presenti nei "vecchi nuclei" generalmente è consentito l'intervento edilizio diretto.

L'elaborato PR3 individua le classi di intervento per detti edifici.

#### 4.1. Classe 1<sup>a</sup>: Restauro e Risanamento Conservativo.

Rientrano in questa classe gli edifici o parte di edificio di particolare interesse su cui sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, e il recupero degli elementi architettonici originari eventualmente nascosti o mascherati in strutture o tamponamenti successivi.

Le pertinenze non edificate, quali cortili interni, chiostrini o altro, che non abbiano una specifica destinazione d'uso fanno parte integrante dell'edificio e quindi sono soggette al medesimo restauro e risanamento conservativo.

I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalla leggi e regolamenti in materia, devono contenere:

- a) rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in periodi diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni;
- b) relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare.

#### 4.2. Classe 2<sup>a</sup>:Ristrutturazione Edilizia senza Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio privi di particolare rilevanza storica-architettonica. Si tratta infatti di fabbricati che sono stati profondamente rimaneggiati in epoca recente, e solo nel loro insieme descrivono il carattere originario del luogo. Per essi sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 4.3. Classe 3<sup>a</sup>: Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione.



Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su cortile interno; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su Via Sant'Antonio.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani di tre fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi:	- municipio	al di sopra della media
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media
	- scuola elementare	al di sopra della media
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media
	- biblioteca	nella media
	- spazi verde	nella media
Collegamenti:	- aeroporto	distante 49 km
	- autobus	distante 0,4 km
	- autostrada	distante 34 km
	- ferrovia	distante 2,5 km
	- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione. L'immobile risulta delimitato con rete di cantiere ed è stato apposto ponteggio lungo la faccia prospiciente il cortile interno. La struttura si trova in precarie condizioni ed in alcune zone è stata puntellata. Non è stato possibile accedere all'immobile. Le finiture sono state desunte dall'esterno del fabbricato.

- delle strutture:

strutture verticali: costruite in murature	mediocre
solai: solaio misto murature e legno	mediocre
balconi: costruiti in legno	mediocre

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
appartamento	127,00	100 %	122,00
portico	17,00	33 %	5,61
<b>Totale:</b>	<b>144,00</b>		<b>132,61</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

**Sviluppo valutazione:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	132,61 x 300,00	=	<b>€ 39.783,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 39.783,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 39.783,00</b>



- autostrada	distante 34 km
- ferrovia	distante 2,5 km
- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione. L'immobile risulta delimitato con rete di cantiere ed è stato apposto ponteggio lungo la faccia prospiciente il cortile interno. La struttura si trova in precarie condizioni ed in alcune zone è stata puntellata. Non è stato possibile accedere all'immobile. Le finiture sono state desunte dall'esterno del fabbricato.

- delle strutture:

strutture verticali: costruite in murature	mediocre
solai: solaio misto murature e legno	mediocre
balconi: costruiti in legno	mediocre

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione:	Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo:	Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
appartamento piano primo	123,00	100 %	123,00
terrazzo piano primo	17,00	33 %	5,61
camera piano secondo	51,00	100 %	51,00
terrazzo piano secondo	23,00	33 %	7,59
<b>Totale:</b>	<b>214,00</b>		<b>187,20</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

*Sviluppo valutazione:*

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	187,20 x 300,00	=	<b>€ 56.160,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 56.160,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 56.160,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa.

In particolare si è tenuto in considerazione la pessima condizione dell'immobile che necessita la sua completa ristrutturazione, la destinazione urbanistica dedotta dal PGT vigente e della posizione dello stabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Annone di Brianza, agenzie: agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie online (ad esempio [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), ecc.) e Listino del Mercato Immobiliare 2016 Città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A..

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
<b>A</b>	appartamento	132,61	39.783,00	39.783,00
<b>B</b>	appartamento	187,20	56.160,00	56.160,00
			<b>Totale</b>	<b>95.943,00</b>

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **95.943,00**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% 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:

€ **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ **95.943,00**



#### **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: Nessuna
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:
  - sentenza di fallimento, stipulata il 24/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 38/2016 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 a LECCO ai nn. 8143/5700, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 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: -
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi condominiali: -
- Non è presente amministratore di condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e cessione di quote immobiliari (dal 11/04/2005), con atto stipulato il 11/04/2005 a firma di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 3222/1902 di repertorio.

##### **6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] [REDACTED], fino al 11/04/2005.

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

##### **7.1 Pratiche edilizie:**

- Nulla osta per opere edilizie N. 1558, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di abbassamento di una finestra, presentata il 17/08/1955 con il n. 1558 di protocollo,

rilasciata il 22/08/1955 con il n. 1558.

- Nulla osta per opere edilizie N. 107/63, intestata a [REDACTED], per sistemare la casa di abitazione, rilasciata il 13/09/1963 con il Pratica n. 107/1963; licenza di abitabilità presentata il 30/12/1964, rilasciata il 31/12/1964 con il Pratica n. 107/63.

- Pratica edilizia N. 351/82, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per ristrutturazione fabbricato ad negozio e abitazioni, presentata il 22/07/1982 con il n. 1475 di protocollo; successiva richiesta protocollata in data 29/11/1982 prot. 2249 Pratica edilizia N. 351/bis. La pratica non è stata rilasciata.

- Concessione Edilizia P.E. 76/92, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato inserito nel Programma Integrato di Recupero di cui alla L.R. 22/86, rilasciata il 23/06/1994 con il P.E. n. 76/92. Le opere di ristrutturazione integrale del fabbricato non sono mai state realizzate e la Concessione Edilizia è scaduta.

## **7.2 Situazione urbanistica:**

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 02/11/2013, l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Sugli edifici presenti nei "vecchi nuclei" generalmente è consentito l'intervento

edilizio diretto. L'elaborato PR3 individua le classi di intervento per detti edifici.

4.1. Classe 1ª: Restauro e Risanamento Conservativo.

Rientrano in questa classe gli edifici o parte di edificio di particolare interesse su cui sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, e il recupero degli elementi architettonici originari eventualmente nascosti o mascherati in strutture o tamponamenti successivi.

Le pertinenze non edificate, quali cortili interni, chiostrini o altro, che non abbiano una specifica destinazione d'uso fanno parte integrante dell'edificio e quindi sono soggette al medesimo restauro e risanamento conservativo.

I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalla leggi e regolamenti in materia, devono contenere:

a) rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in

periodi diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni;

b) relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare.

#### 4.2. Classe 2<sup>a</sup>:Ristrutturazione Edilizia senza Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio privi di particolare rilevanza storica-architettonica. Si tratta infatti di fabbricati che sono stati profondamente rimaneggiati in epoca recente, e solo nel loro insieme descrivono il carattere originario del luogo. Per essi sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 4.3. Classe 3<sup>a</sup>: Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio secondari destinati ad uso accessorio o ad edilizia fortemente rimaneggiata e pressoché priva di strutture originali recuperabili. Per essi sono ammessi gli stessi interventi della classe 2<sup>a</sup>, con l'aggiunta della demolizione e successiva ricostruzione nei limiti di sagoma, volume e sedime originari.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

### **8.1 Conformità edilizia:**

- Sono state rilevate difformità nel posizionamento dei tavolati interni e nella raffigurazione dei gradini di collegamento interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variante in sanatoria con pagamento della sanzione

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- variante in sanatoria e sanzione: 2.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: bassa

Si precisa che la quantificazione della sanzione è indicativa e la stessa è determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio dell'autorizzazione edilizia.

## 8.2 Conformità catastale:

- Sono state rilevate lievi difformità inerenti ad alcune aperture interne ed alla nella raffigurazione dei gradini di collegamento interni rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di variazione catastale.

Le planimetrie catastali risultano non conformi, ma regolarizzabili.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: 700,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: bassa

**8.3 Conformità urbanistica:** Si veda Conformità edilizia.

**8.4 Corrispondenza dati catastali/atto:** Nessuna difformità

BENI IN ANNONE DI BRIANZA VIA SANT'ANTONIO

NEGOZIO

di cui al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████ ██████████) di **negozio**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **51,00** Mq.

Negozio situato al piano terra in fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e composto da negozio e retrostante ripostiglio/disimpegno. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Sant'Antonio e dal cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 324 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 895,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 17, piano: T, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione del 17/08/2012 protocollo n. LC0126877 in atti dal 17/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13740.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su cortile interno; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su Via Sant'Antonio.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani di tre fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi:	- municipio	al di sopra della media
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media
	- scuola elementare	al di sopra della media
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media
	- biblioteca	nella media
	- spazi verde	nella media
Collegamenti:	- aeroporto	distante 49 km
	- autobus	distante 0,4 km
	- autostrada	distante 34 km
	- ferrovia	distante 2,5 km
	- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

- delle strutture:		
strutture verticali: muratura		al di sotto della media
- degli impianti:		
termico: autonomo, risultano rimossi i radiatori		al di sotto della media
telefonico: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
citofonico: audio; conformità: da collaudare		al di sotto della media
infissi esterni: vetrina fissa con porta di ingresso		nella media

pavimentazione interna: realizzata in marmette	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: inferriata apribile in ferro	al di sotto della media
portone di ingresso: porta su cortile realizzata in legno	al di sotto della media

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
negozio	51,00	100 %	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

**Sviluppo valutazione:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	51,00	x	700,00	=	<b>€ 35.700,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):					<b>€ 35.700,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					<b>€ 35.700,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa.

In particolare si è tenuto in considerazione la pessima condizione dell'immobile che necessita la sua completa ristrutturazione, la destinazione urbanistica dedotta dal PGT vigente e della

posizione dello stabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Annone di Brianza, agenzie: agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie online (ad esempio [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), ecc.) e Listino del Mercato Immobiliare 2016 Città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A..

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	negozio	51,00	35.700,00	35.700,00
			Totale	35.700,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **32.500,00**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% 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:

€ **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ **32.500,00**



**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████ ████████) di **deposito**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **21,00** Mq.

Deposito situato al piano terra in fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e composto da locale deposito e bagno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 324 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 17, piano: T, intestato a ████████ ████████ derivante da Variazione del 17/08/2012 protocollo n. LC0126878 in atti dal 17/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13741.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su cortile interno; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: altra unità immobiliare.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 164,20</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.220,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.220,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 89.020,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/09/2016</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi. L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

## **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: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 24/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 38/2016 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 a LECCO ai nn. 8143/5700, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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: -
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi condominiali: non calcolati -
- Non è presente amministratore di condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e cessione di quote immobiliari (dal 11/04/2005), con atto stipulato il 11/04/2005 a firma di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 3222/1902 di repertorio.

##### **6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] [REDACTED], fino al 11/04/2005.

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

##### **7.1 Pratiche edilizie:**

- Nulla osta per opere edilizie N. 1558, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di abbassamento di una finestra, presentata il 17/08/1955 con il n. 1558 di protocollo, rilasciata il 22/08/1955 con il n. 1558.
- Nulla osta per opere edilizie N. 107/63, intestata a [REDACTED], per sistemare la casa di abitazione, rilasciata il 13/09/1963 con il Pratica n. 107/1963; licenza di abitabilità presentata il 30/12/1964, rilasciata il 31/12/1964 con il Pratica n. 107/63.
- Pratica edilizia N. 351/82, intestata a [REDACTED]

██████████, per ristrutturazione fabbricato ad negozio e abitazioni, presentata il 22/07/1982 con il n. 1475 di protocollo; successiva richiesta protocollata in data 29/11/1982 prot. 2249 Pratica edilizia N. 351/bis. La pratica non è stata rilasciata.

- Concessione Edilizia P.E. 76/92, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato inserito nel Programma Integrato di Recupero di cui alla L.R. 22/86, rilasciata il 23/06/1994 con il P.E. n. 76/92. Le opere di ristrutturazione integrale del fabbricato non sono mai state realizzate e la Concessione Edilizia è scaduta.

## **7.2 Situazione urbanistica:**

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 02/11/2013, l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Sugli edifici presenti nei "vecchi nuclei" generalmente è consentito l'intervento

edilizio diretto. L'elaborato PR3 individua le classi di intervento per detti edifici.

### **4.1. Classe 1<sup>a</sup>: Restauro e Risanamento Conservativo.**

Rientrano in questa classe gli edifici o parte di edificio di particolare interesse su cui sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, e il recupero degli elementi architettonici originari eventualmente nascosti o mascherati in strutture o tamponamenti successivi.

Le pertinenze non edificate, quali cortili interni, chiostrini o altro, che non abbiano una specifica destinazione d'uso fanno parte integrante dell'edificio e quindi sono soggette al medesimo restauro e risanamento conservativo.

I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalla leggi e regolamenti in materia, devono contenere:

a) rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in periodi diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni;

b) relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare.

### **4.2. Classe 2<sup>a</sup>:Ristrutturazione Edilizia senza Demolizione e Ricostruzione.**

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio privi di particolare rilevanza storica-architettonica. Si tratta infatti di fabbricati che sono stati profondamente rimaneggiati in epoca recente, e solo nel loro insieme descrivono il carattere originario del luogo. Per essi sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 4.3. Classe 3<sup>a</sup>: Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio secondari destinati ad uso accessorio o ad edilizia fortemente rimaneggiata e pressoché priva di strutture originali recuperabili. Per essi sono ammessi gli stessi interventi della classe 2<sup>a</sup>, con l'aggiunta della demolizione e successiva ricostruzione nei limiti di sagoma, volume e sedime originari.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

### **8.1 Conformità edilizia:**

- Sono state rilevate lievissime difformità nella rappresentazione grafica dei gradini di collegamento e delle aperture interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variante in sanatoria con pagamento della sanzione

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- variante in sanatoria e sanzione: 2.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: bassa

Si precisa che la quantificazione della sanzione è indicativa e la stessa è determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio dell'autorizzazione edilizia.

Le difformità riguardano il deposito al piano terra.

### **8.2 Conformità catastale:**

- Sono state rilevate lievissime difformità nella rappresentazione grafica dei gradini di collegamento e delle aperture interne rispetto alla planimetria catastale.



- scuola elementare	al di sopra della media
- negozi al dettaglio	al di sopra della media
- biblioteca	nella media
- spazi verde	nella media
Collegamenti: - aeroporto	distante 49 km
- autobus	distante 0,4 km
- autostrada	distante 34 km
- ferrovia	distante 2,5 km
- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

Si precisa che nel locale cucina è presente abbassamento per cavedio al piano superiore.

- delle strutture:	
strutture verticali: costruite in muratura	al di sotto della media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	al di sotto della media
- degli impianti:	
termico: con alimentazione a metano e radiatori in ghisa;	
conformità: da collaudare	al di sotto della media
telefonico: sottotraccia; conformità: da collaudare	nella media
idrico: sottotraccia; conformità: da collaudare	nella media
gas: sottotraccia; conformità: da collaudare	nella media
elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare	nella media
citofonico: audio; conformità: da collaudare	al di sotto della media
scale: vano scala con rivestimento in marmo	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media
infissi interni: a battente realizzati in legno	nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo	al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmette	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno	al di sotto della media

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
appartamento	68,00	100 %	68,00
ingresso	12,00	60 %	7,20
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>		<b>75,20</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

**Sviluppo valutazione:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	75,20	x	600,00	=	<b>€ 45.120,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):					<b>€ 45.120,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					<b>€ 45.120,00</b>



*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

Si precisa che è presente locale cavedio.

- delle strutture:
  - strutture verticali: costruite in muratura al di sotto della media
  - solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera al di sotto della media
- degli impianti:
  - termico: con alimentazione a metano e radiatori in ghisa; conformità: da collaudare al di sotto della media
  - telefonico: sottotraccia; conformità: da collaudare nella media
  - idrico: sottotraccia; conformità: da collaudare nella media
  - gas: sottotraccia; conformità: da collaudare nella media
  - elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare nella media
  - citofonico: audio; conformità: da collaudare al di sotto della media
  - scale: vano scala con rivestimento in marmo al di sotto della media
  - rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica al di sotto della media
  - infissi interni: a battente realizzati in legno nella media
  - infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo al di sotto della media
  - pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmette al di sotto della media
  - protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media
  - portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno al di sotto della media

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato



*Descrizione della zona:*

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

Servizi:	- municipio	al di sopra della media
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media
	- scuola elementare	al di sopra della media
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media
	- biblioteca	nella media
	- spazi verde	nella media
Collegamenti:	- aeroporto	distante 49 km
	- autobus	distante 0,4 km
	- autostrada	distante 34 km
	- ferrovia	distante 2,5 km
	- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

Si precisa che nel locale deposito è presente la caldaia per il riscaldamento degli appartamenti censito al mapp. 324 sub. 3 e 4 facenti parte del presente lotto. Il bagno ha un'altezza netta inferiore in quanto ricavato nel sotto scala che conduce agli appartamenti soprastanti.

- delle strutture:		
strutture verticali: costruite in muratura		al di sotto della media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera		al di sotto della media
- degli impianti:		
idrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno; conformità: da collaudare		al di sotto della media

gas: esterno; conformità: da collaudare	al di sotto della media
elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare	al di sotto della media
rivestimento interno: posto su parete attrezzata con rubinetto ed in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media
pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in bagno	al di sotto della media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno	al di sotto della media

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
appartamento	21,00	100 %	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

**Sviluppo valutazione:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	21,00	x	300,00	=	<b>€ 6.300,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 6.300,00</b>				
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 6.300,00</b>				

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa.

In particolare si è tenuto in considerazione la pessima condizione dell'immobile che necessita la sua completa ristrutturazione, la destinazione urbanistica dedotta dal PGT vigente e della posizione dello stabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Annone di Brianza, agenzie: agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie online (ad esempio [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), ecc.) e Listino del Mercato Immobiliare 2016 Città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A..

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
<b>A</b>	appartamento	75,20	45.120,00	45.120,00
<b>B</b>	appartamento	68,00	40.800,00	40.800,00
<b>C</b>	deposito	21,00	6.300,00	6.300,00
			<b>Totale</b>	<b>92.220,00</b>

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.020,00**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% 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:

**€ 0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 89.020,00**

**PROCEDURA N. FALL. 36/2016 Lecco**

**LOTTO 4**

**BENI IN ANNONE DI BRIANZA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████ ██████████) di **deposito**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **40,00** Mq.

Deposito situato al piano terra e primo in fabbricato sviluppato su due piani fuori terra e composto da unico vano deposito al piano terra e al piano primo; è presente scala interna di collegamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,75 m al piano terra e di 2,80 al piano primo. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 321 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq., rendita 76,02 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 19, piano: T-1, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione del 17/08/2012 protocollo n. LC0126874 in atti dal 17/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13737.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su altra proprietà; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████ ██████████) di **deposito**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **114,00** Mq.

Deposito situato al piano terra e primo in fabbricato sviluppato su due piani fuori terra e composto da unico vano deposito al piano terra e al piano primo; il piano primo è accessibile dalle aperture presenti in facciata. Non è presente scala di collegamento interna. Non è stato possibile accedere al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna variabile al piano terra. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 322 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq., rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO SNC, piano: T-1, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione del 17/08/2012 protocollo n. LC0126875 in atti dal 17/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13738.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su altra proprietà; A Sud: affaccio su strada che diparte da Via Sant'Antonio; Ad Ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 154,00</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 49.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/09/2016</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi. L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

**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: Nessuna
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:
  - sentenza di fallimento, stipulata il 24/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 38/2016 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 a LECCO ai nn. 8143/5700, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 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: -
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi condominiali: non calcolati -
- Non è presente amministratore di condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e cessione di quote immobiliari (dal 11/04/2005), con atto stipulato il 11/04/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 3222/1902 di repertorio.

### **6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 2/10, [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 2/10, [REDACTED] per la quota di 2/10, [REDACTED] per la quota di 2/10 e [REDACTED] per la quota di 2/10, fino al 11/04/2005.

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

### **7.1 Pratiche edilizie:**

- Nulla osta per opere edilizie N. 1558, intestata a [REDACTED], per lavori di abbassamento di una finestra, presentata il 17/08/1955 con il n. 1558 di protocollo, rilasciata il 22/08/1955 con il n. 1558.
- Pratica edilizia N. 350/82, intestata a [REDACTED], per ristrutturazione fabbricato ad uso garages e magazzino, presentata il 22/07/1982 con il n. 1474 di protocollo; successiva richiesta protocollata in data 29/11/1982 prot. 2250 Pratica edilizia N. 350/bis. La pratica non è stata rilasciata.
- Concessione Edilizia P.E. 76/92, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato inserito nel Programma Integrato di Recupero di cui alla L.R. 22/86, rilasciata il 23/06/1994 con il P.E. n. 76/92. Le opere di ristrutturazione integrale del fabbricato non sono mai state realizzate e la Concessione Edilizia è scaduta.

### **7.2 Situazione urbanistica:**

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 02/11/2013, l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sugli edifici presenti nei "vecchi nuclei" generalmente è consentito l'intervento edilizio diretto. L'elaborato PR3 individua le classi di intervento per detti edifici.  
4.1. Classe 1ª: Restauro e Risanamento Conservativo.  
Rientrano in questa classe gli edifici o parte di edificio di particolare interesse su cui sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel

rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, e il recupero degli elementi architettonici originari eventualmente nascosti o mascherati in strutture o tamponamenti successivi.

Le pertinenze non edificate, quali cortili interni, chiostrini o altro, che non abbiano una specifica destinazione d'uso fanno parte integrante dell'edificio e quindi sono soggette al medesimo restauro e risanamento conservativo.

I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalla leggi e regolamenti in materia, devono contenere:

- a) rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in periodi diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni;
- b) relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare.

#### 4.2. Classe 2<sup>a</sup>:Ristrutturazione Edilizia senza Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio privi di particolare rilevanza storica-architettonica. Si tratta infatti di fabbricati che sono stati profondamente rimaneggiati in epoca recente, e solo nel loro insieme descrivono il carattere originario del luogo. Per essi sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 4.3. Classe 3<sup>a</sup>: Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio secondari destinati ad uso accessorio o ad edilizia fortemente rimaneggiata e pressoché priva di strutture originali recuperabili. Per essi sono ammessi gli stessi interventi della classe 2<sup>a</sup>, con l'aggiunta della demolizione e successiva ricostruzione nei limiti di sagoma, volume e sedime originari.



Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su altra proprietà; A Sud: altra unità immobiliare; Ad Ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi:	- municipio	al di sopra della media
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media
	- scuola elementare	al di sopra della media
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media
	- biblioteca	nella media
	- spazi verde	nella media
Collegamenti:	- aeroporto	distante 49 km
	- autobus	distante 0,4 km
	- autostrada	distante 34 km
	- ferrovia	distante 2,5 km
	- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

- delle strutture:	
strutture verticali: costruite in muratura	al di sotto della media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	al di sotto della media
- degli impianti:	
elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare	nella media

scale: scala non rivestita	al di sotto della media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo	scarso
pavimentazione interna: pavimento in cemento	scarso
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica	scarso
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro	al di sotto della media

**Consistenza:**

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
deposito piano terra	20,00	100 %	20,00
deposito piano primo	20,00	100 %	20,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>		<b>40,00</b>

**Valore di mercato:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

**Sviluppo valutazione:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:**

Valore superficie principale:	40,00 x 400,00	=	<b>€ 16.000,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 16.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 16.000,00</b>

## BENI IN ANNONE DI BRIANZA VIA SANT'ANTONIO

## DEPOSITO

di cui al punto B

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (██████████ ██████████) di **deposito**, sito in Annone di Brianza Via Sant'Antonio, della superficie commerciale di **114,00** Mq.

Deposito situato al piano terra e primo in fabbricato sviluppato su due piani fuori terra e composto da unico vano deposito al piano terra e al piano primo; il piano primo è accessibile dalle aperture presenti in facciata. Non è presente scala di collegamento interna. Non è stato possibile accedere al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna variabile al piano terra. Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 322 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq., rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO SNC, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 17/08/2012 protocollo n. LC0126875 in atti dal 17/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13738.1/2012).

Coerenze: A Nord: altra unità immobiliare; Ad Est: affaccio su altra proprietà; A Sud: affaccio su strada che diparte da Via Sant'Antonio; Ad Ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito nel 1950.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi:	- municipio	al di sopra della media
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media
	- scuola elementare	al di sopra della media
	- negozi al dettaglio	al di sopra della media
	- biblioteca	nella media
	- spazi verde	nella media
Collegamenti:	- aeroporto	distante 49 km
	- autobus	distante 0,4 km
	- autostrada	distante 34 km
	- ferrovia	distante 2,5 km
	- superstrada	distante 2 km

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

- delle strutture:		
strutture verticali: costruite in muratura		al di sotto della media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera		al di sotto della media
- degli impianti:		
termico: con alimentazione a metano e radiatori in ghisa;		
conformità: da collaudare		al di sotto della media
telefonico: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
idrico: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
gas: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
elettrico: sottotraccia; conformità: da collaudare		nella media
citofonico: audio; conformità: da collaudare		al di sotto della media
scale: vano scala con rivestimento in marmo		al di sotto della media
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica		al di sotto della media
infissi interni: a battente realizzati in legno		nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo		al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmette		al di sotto della media
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica		al di sotto della media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno		al di sotto della media

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>
deposito piano terra	57,00	100 %	57,00
deposito piano primo	57,00	100 %	57,00
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>		<b>114,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

*Sviluppo valutazione:*

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, il contesto circostante e lo stato di manutenzione del fabbricato.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	114,00 x 300,00	=	<b>€ 34.200,00</b>
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 32.200,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			<b>€ 32.200,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili e adeguando i valori secondo le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della stima stessa.

In particolare si è tenuto in considerazione la pessima condizione dell'immobile che necessita la sua completa ristrutturazione, la destinazione urbanistica dedotta dal PGT vigente e della posizione dello stabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Annone di Brianza, agenzie: agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie online (ad esempio [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), ecc.) e Listino del Mercato Immobiliare 2016 Città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A..

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	deposito	40,00	16.000,00	16.000,00
B	deposito	114,00	34.200,00	34.200,00
			Totale	50.200,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.200,00

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

- Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.200,00

data **23/09/2016**

il tecnico incaricato

Maurizio Brivio

