

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

tecnico incaricato: Arch. Barbara DELL'ORO

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a MERATE via delle Toiane snc, della superficie commerciale di **5.185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Terreno pianeggiante a sud della strada provinciale via Bergamo, a ridosso della prima cortina di edifici commerciali / artigianali. Porzione terminale di un Piano Attuativo del 2014 che non è partito con i tempi previsti. Una porzione (lotti B e C) è attualmente in fase di cantiere.

Il piano attuativo di sviluppa a destra e sinistra della strada campestre delle Toiane con la realizzazione della strada di penetrazione sul sedime della campestre, e la formazione di aree a parcheggio, in parte intestate sulla strada ricalibrata, in parte sulla porzione più a sud del piano, parzialmente sotto la linea dell'alta tensione che attraversa le spigolo sud-ovest del comparto. Il mappale in oggetto è occupato, nel progetto del Piano Attuativo, per circa 1/3 dalle opere di urbanizzazione / standard e in parte dal capannone insistente sul lotto F. L'altra porzione del lotto F (mapp 1366) è stata recentemente acquisita (23/01/2025) dal soggetto proprietario degli altri mappali del lotto F. Nell'atto di questa compravendita è allegata una tabella di ricalibrazione delle superfici previste dal Piano Attuativo dove viene indicato il residuo assegnato al lotto F2, di una Superficie Coperta pari a 2.808,08 mq oltre a 259,86 mq di SLP

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1367 (catasto terreni), sezione urbana NOVATE BRIANZA, qualita/classe seminativo / U, superficie 5185, reddito agrario 24,10 €, reddito dominicale 30,80 €, intestato a EDILVIRBI SRL (C.F. 01204630162), derivante da Frazionamento del 18/07/2019 prot LC0048144

Coerenze: da nord in senso orario: mapp.li 1366, 1072, 1102, 649, 648, 176, strada consorziale delle Toiane

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.185,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 518.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 440.725,00
Data di conclusione della relazione:	01/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Accesso in data 09/01/2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica per il Piano Attuativo in via Bergamo del Comune di Merate - zona P2/ATR3 (ex PA 2/3) PGT vigente - PE n 10257, stipulata il 30/05/2014 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 167585/43442 di repertorio, trascritta il 12/06/2014 a Lecco ai nn. 6402/4904, a favore di COMUNE DI MERATE, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da convenzione edilizia.

La convenzione riguarda una serie di particelle per una superficie territoriale (St) reali rilevata pari a mq 46.337,33, classificate, nel PGT vigente all'epoca della sottoscrizione, come "Ambito di trasformazione ATR3 Tessuto P2 - Tessuto produttivo artigianale-industriale di media dimensione".

Adozione con DCC n 46 del 20/12/2012 - Approvazione con DCC n 7 del 15/03/2013

Convengono e stipulano, in sintesi:

ART 2 - descrizione intervento

Il progetto prevede la divisione della St rilevata reale nel seguente modo:

- aree a standards (parcheggi e aree a verde pubblico) 3.400,00 mq
- nuova strada di penetrazione 3.673,93 mq
- superficie fondiaria dei lotti edificabili (Sf) di 39.263,40 mq
- Indici urbanistici (Documento di Piano allegato A - schede di indirizzo per l'assetto urbanistico)

Superficie lorda di pavimento (slp) consentita 34.000 mq - in progetto 23.913,97 mq

Area a standard (10% slp) 3.400 mq

- Rapporto di Copertura Rc 50%
- Distacco dai confini (Dc) 5,00 m
- Distanza tra gli edifici (De) 10,00 m
- Distanza dalle strade pubbliche (Ds) 7,50 m
- Altezza degli edifici 10,00 m
- Abitazione per il proprietario e/o custode (slp) per ogni attività 130,00 mq
- Spazio per il commercio in esercizio di vicinato in rapporto alla slp per ogni attività 40%

ART 3 - modalità reperimento standard

[...] le aree a standards che vengono reperito direttamente nell'area d'intervento sono pari a mq 3.400 e soddisfano per intero la dotazione richiesta

ART 4 - aree per opere di urbanizzazione

I soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Merate, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione primarie risultanti dal PA.

Dette aree ammontano a mq 3.400 per standard destinato a parcheggio e aree verdi.

Le aree in uso pubblico per sede stradale, marciapiedi, pista ciclabile ed aree di manovra ammontano a mq 3.673,93 e resteranno di proprietà dei lottizzanti

ART 5 - oneri ed opere di urbanizzazione - scomputo

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'area a standard di mq 3.400, eseguite dai lottizzanti, andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oo.uu. primaria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno quantificati e corrisposti per intero, secondo i costi in vigore all'atto del rilascio del titolo edilizio per l'edificazione dei fabbricati in progetto.

ART 6 - progettazione delle opere di urbanizzazione

Il progetto deve essere coerente con lo schema tipo allegato al PA

All'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima del collaudo definitivo, il progetto esecutivo deve essere integrato dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrante, nonché da un piano di manutenzione.

ART 7 - realizzazione opere di urbanizzazione

I soggetti attuatori realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria, sotto il controllo del settore oopp del Comune di Merate

ART 8 tempi d'attuazione del piano e delle opere di urbanizzazione

Tempi di attuazione sono di 4 anni per la richiesta dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro 3 anni dall'efficacia del titolo edilizio.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Le strade di uso pubblico devono essere rese transitabili e complete di pavimentazione prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici in progetto, fermo restando l'avvenuta esecuzione dei sottoservizi e relativi allacciamenti.

Termine ultimo ed inderogabile di validità della presente convenzione è di 10 anni

ART 9 - collaudo opere di urbanizzazione

Ultimate le opere i soggetti attuatori presentano al Comune la dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori, con richiesta di collaudo, che sarà a cura del Comune di Merate, con spese a carico dei soggetti attuatori.

Il collaudo dovrà avvenire entro 3 mesi dalla richiesta.

Per motivate ragioni può esser disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazioni o di un sub-comparto autonomamente funzionale.

ART 10 - garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

L'importo preventivo delle opere da eseguirsi ammonta a Euro 252.773,66

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori si impegnano a costituire a favore del Comune di Merate fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo di pari valore di tali opere, oltre oneri accessori

ART 11 - manutenzione e consegna delle aree e delle opere

Con il collaudo effettuato (totale parziale) l'onere della manutenzione e conservazione della parte collaudata è trasferita al Comune contestualmente all'acquisizione al patrimonio comunale.

ART 12 - realizzazione degli interventi edilizi

Soggetti attuatori possono presentare domanda per esecuzione degli edifici dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione

ART 13 - varianti

Modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PL, che non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica, non necessitano di variante al Piano.

ART 16 - edifici con destinazione diversa

Qualora siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella originale, in sede di rilascio sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra la differente destinazione e l'iniziale dimensionamento.

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2006 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 153277/34833 di repertorio, iscritta il 10/08/2006 a Lecco ai nn. 16454/3328, a favore di [REDACTED], contro EDILVIRBI di VIROLETTI MARISA e C sas, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.250.000,00.

Importo capitale: € 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Terreni oggetto di ipoteca ai mapp 905-906-469 per quota di 1/2 con altra società ([REDACTED]). Il mapp 469 viene diviso (TF del 18/07/2019 prot LC0048144) nei mapp.li 1366 e 1367, quest'ultimo rimasto di proprietà della società debitrice a seguito di divisione del 30/07/2019 e quindi coperto da questa ipoteca.

Annotazioni:

- rinegoziazione dell'apertura di credito: 12/10/2013 notaio Franco Panzeri rep 163248/40853 presentata il 02/11/2011 a Lecco nn 15505/2157 = durata da 2 anni portata a tempo indeterminato

- restrizione di beni: 25/10/2024 notaio Luca Donegana rep 6732/5334 presentata il 07/11/2024 a Lecco ai nn 16637/1597 = si stralciano dall'ipoteca i mapp.li 905-906-1366 (ex 469 sopra citato)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2624 di repertorio, trascritta il 23/10/2024 a Lecco ai nn. 15759/12131, a favore di [REDACTED] contro EDILVIRBI srl in liquidazione, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Annotazioni:

- restrizione di beni: 12/11/2024 Tribunale di Lecco rep 140/2024 presentata il 10/12/2024 a Lecco ai nn 18564/1766 = si stralciano dal pignoramento i mapp.li 905-906-1366 (parte del 469, frazionato nel 2006)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

EDILVIRBI SRL 1/1 (C.F. 01204630162)

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione immobiliare (dal 30/07/2019), con atto stipulato il 30/07/2019 a firma di notaio Camilla Pelizzatti ai nn. 44522/16139 di repertorio, registrato il 31/07/2019 a Como ai nn. 4025 serie 1T, trascritto il 01/08/2019 a Lecco ai nn. 11598/8420.

Le due società, comproprietarie, per quote indivise di 1/2 dei mapp.li 905 - 906 - 1366 (ex 469a) - 1367 (ex 469b), si intestano l'intero, rispettivamente, dei mapp.li 905 - 906 - 1366 la prima e mapp 1367 la seconda, attuale eseguita, per un totale, cadauna, di 5.185 mq di terreno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2004 fino al 27/07/2006), con atto stipulato il 15/04/2004 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 143051/31693 di repertorio, trascritto il 13/05/2004 a Lecco ai nn. 7425/4961.

Il titolo è riferito solamente a mapp 469 (successivamente frazionato nei mapp.li 1366 e 1367)

EDILVIRBI di Viroletti Marisa e C sas 1/2 (C.F. 01204630162)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006 fino al 30/07/2019), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 153276/34832 di repertorio, trascritto il 10/08/2006 a Lecco ai nn. 16453/10544.

Vengono compravenduti i mapp.li 905 - 906 - 469 (quest'ultimo verrà frazionato nel 1366 e 1367)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

INDICI URBANISTICI PIANO ATTUATIVO

Superficie territoriale (St)

assegnata dal PGT = 46.500,00 mq - rilevata = 46.337,33 mq

Superficie fondiaria (Sf)

progetto = 39.263,40 mq

Superficie lorda di pavimento (Slp)

consentito = 34.000,00 mq - progetto 23.913,97 mq - residuo 10.086,03 mq

Area a standards (10% della Slp)

minimo = 3.400,00 mq - progetto 3.400,00 mq

Rapporto di copertura (Rc)

consentito = 50% mq - 47,9 - mq

Abitazione per il proprietario e/o custode (Slp per ogni attività)

consentito = 130 mq - progetto non previsto

Spazi per il commercio in esercizio di vicinato in rapporto alla Slp per ogni attività

consentito = 40% - progetto non previsto

Superficie parcheggi privati (L 122/89)

minimo = 2.391,40 mq - progetto 5.692,46 mq

Rapporto tra Superficie drenante e Superficie coperta

minimo = 15% - progetto 23,2%

Rapporto di permeabilità (Rp)

minimo = 10% - progetto 10,1%

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 12 del 09/04/2024 - BURL n 29 del 17/07/2024, l'immobile ricade in zona T5 - Tessuto produttivo di media dimensione - PA (ex ATR3) con una piccola porzione in angolo sud-ovest in Fascia di rispetto elettrodotti.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 42 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti - I Piani attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti. Alla scadenza delle convenzioni dei piani attuativi, le aree sono ricondotte alle destinazioni di zona indicate nella tavola PR 1_Tavole del Piano delle Regole, e valgono le norme contenute nelle zone omogenee in cui le aree sono collocate.



Art 52 Tessuto produttivo di media dimensione Art 65.4 Fascia di rispetto elettrodotti.

L'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 02/05/1969 - G.U. n 133 del 27/05/1969

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MERATE VIA DELLE TOIANE SNC

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a MERATE via delle Toiane snc, della superficie commerciale di **5.185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Terreno pianeggiante a sud della strada provinciale via Bergamo, a ridosso della prima cortina di edifici commerciali / artigianali. Porzione terminale di un Piano Attuativo del 2014 che non è partito con i tempi previsti. Una porzione (lotti B e C) è attualmente in fase di cantiere.

Il piano attuativo di sviluppa a destra e sinistra della strada campestre delle Toiane con la realizzazione della strada di compenetrazione sul sedime della campestre, e la formazione di aree a parcheggio, in parte intestate sulla strada ricalibrata, in parte sulla porzione più a sud del piano, parzialmente sotto la linea dell'alta tensione che attraversa le spigolo sud-ovest del comparto. Il mappale in oggetto è occupato, nel progetto del Piano Attuativo, per circa 1/3 dalle opere di urbanizzazione / standard e in parte dal capannone insistente sul lotto F. L'altra porzione del lotto F (mapp 1366) è stata recentemente acquisita (23/01/2025) dal soggetto proprietario degli altri mappali del lotto F. Nell'atto di questa compravendita è allegata una tabella di ricalibrazione delle superfici previste dal Piano Attuativo dove viene indicato il residuo assegnato al lotto F2, di una Superficie Coperta pari a 2.808,08 mq oltre a 259,86 mq di SLP

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1367 (catasto terreni), sezione urbana NOVATE BRIANZA, qualita/classe seminativo / U, superficie 5185, reddito agrario 24,10 €, reddito dominicale 30,80 €, intestato a EDILVIRBI SRL (C.F. 01204630162), derivante da Frazionamento del 18/07/2019 prot LC0048144

Coerenze: da nord in senso orario: mapp.li 1366, 1072, 1102, 649, 648, 176, strada consorziale delle Toiane

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante





quadro unione mappe e Piano Attuativo

Superficie coperta (Sc) dei fabbricati

Lotto A	m 94,50 x m 31,50 = m ² 2.976,75
	-m 47,25 x m 3,50 = -m ² 165,38
	totale m² 2.811,38
Lotto B	m 43,85 x m 95,20 = m ² 4.174,52
Lotto C	m 95,20 x m 66,60 = m ² 6.340,32
	-m 66,20 x m 16,40 = -m ² 1.097,16
	-m 42,15 x m 16,40 = -m ² 691,26
	-m 17,40 x m 16,40 = -m ² 285,36
totale m² 4.266,54	
Lotto D	m 73,30 x m 43,08 = m ² 3.157,40
Lotto E	m 73,30 x m 29,45 = m ² 2.158,69
Lotto F	m 69,55 x m 80,75 = m ² 5.616,16
totale complessivo (Sc)	m² 22.184,68

Superficie Coperta di progetto ATR3



planimetria piano attuativo

Superficie lorda di pavimento (Slp)

Uffici Piano Primo	
Lotto A	m 14,30 x m 10,06 = m ² 143,86
Lotto B	m 29,37 x m 10,13 = m ² 297,52
Lotto C	m 33,60 x m 10,13 = m ² 340,37
Lotto D	m 28,85 x m 9,75 = m ² 281,29
Lotto E	m 15,03 x m 9,75 = m ² 146,54
Lotto F	m 16,75 x m 10,51 = m ² 176,04
	m 32,70 x m 10,51 = m ² 343,68
totale complessivo (Slp) Piano Primo	m² 1.729,29
(Slp) Piano Terra = Superficie coperta (Sc)	m² 22.184,68
totale complessivo (Slp)	m² 23.913,97

Superficie Lorda di Pavimento ATR3



Schema di calcolo STATO APPROVATO AGGIORNATO			
	SUPERFICIE COPERTA	SLP UFFICI P1	TOTALE
Lotto A	2 811,38	143,86	2 955,24
Lotto B-C	8 441,05	637,88	9 078,93
Lotto D	3 157,40	281,29	3 438,69
Lotto E	2 572,70	210,50	2 783,20
Lotto F1	2 394,07	195,90	2 589,97
Lotto F2	2 808,08	259,86	3 067,94
TOTALE	22 184,68	1 729,29	23 913,97

riepilogo stato aggiornato (allegato C) compravendite lotti D-E-F1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





ortofoto



PGT vigente



SERVIZI
centro commerciale
negozi al dettaglio



al di sopra della media
al di sopra della media



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante, attualmente non coltivato, accessibile dalla strada campestre delle Toiane.



CONSISTENZA:

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





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 1367	5.185,00	x	100 %	=	5.185,00
Totale:	5.185,00				5.185,00



stralcio lotto F



lotto F mapp 1367

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: terreno parte del PA ATR3 (lotto D) Sc in progetto 3.157,40 mq SLP in progetto 3.438,69 mq

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie:

Prezzo: 630.000,00 pari a 105,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: terreno parte del PA ATR3 (porzione lotto E) Sc in progetto 704,35 mq - SLP in progetto 743,88 mq

Superfici principali e secondarie: 1370

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 102,19 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: terreno parte del PA ATR3 (porzione lotto E) Sc in progetto 1.689,75 mq - SLP in progetto 1.846,09 mq NB: società in liquidazione

Superfici principali e secondarie: 3120

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 76,92 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: terreno parte del PA ATR3 (porzione lotto F1) Sc in progetto 1.118,36 mq - SLP in progetto 1.221,85 mq NB: società in liquidazione

Superfici principali e secondarie: 2065

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.350,00 pari a 76,68 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Piano Attuativo non è partito con i tempi previsti dalla convenzione per la sofferenza intervenuta ai soggetti attuatori. Il lotto B-C (sul lato opposto della strada campestre al terreno in oggetto) è stato acquistato dal fallimento nell'agosto del 2023 e il cantiere è iniziato a settembre del 2024.

I lotti D - E - F1 sono stati oggetto di compravendita tra la fine del 2023 e lo scorso mese di gennaio, parte con compravendite a libero mercato e parte da società in liquidazione. Il valore di mercato a libera vendita si attesta sui 102-105 €/mq di superficie catastale e 200 €/mq di superficie coperta



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.185,00 x 100,00 = **518.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 518.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 518.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite





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	terreno industriale	5.185,00	0,00	518.500,00	518.500,00
				518.500,00 €	518.500,00 €

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:

€. 518.500,00

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:

€. 77.775,00

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:

€. 440.725,00

data 01/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Barbara DELL'ORO

