

PERIZIA ESTIMATIVA

PROPRIETA' UBICATA IN LECCO VIA GRAMSCI N.26/A

A seguito dell'incarico conferitomi dal Sig. Avv. Pisano Giovanni, nato a Cosenza il 30/07/1964, residente a Milano in Via Sottocorno Pasquale 33, in qualità di commissario liquidatore della Società Cooperativa Pescarenico 90 in LCA, con sede a Lecco in Via Carlo Cattaneo n.47, la sottoscritta Arch. Anna Consonni, in qualità di Tecnico incaricato, C.F.: CNS NNA 80P41 E507T, iscritto all'albo dei Architetti della Provincia di Lecco al n° 1012, conosciuti gli elementi necessari dopo il sopralluogo eseguito in loco, esaminata la documentazione catastale, eseguite le indagini urbanistiche e di mercato, ha gli elementi necessari per redigere la seguente perizia estimativa.

Essendo intervenuta nel frattempo la grave pandemia Covid-19 che ha sostanzialmente sovvertito il normale ed ordinario andamento del mercato immobiliare, non era prevedibile che il perdurare della stessa sovvertisse il normale ed ordinario andamento del mercato immobiliare.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La presente relazione peritale si limita a indicare sommariamente i contenuti tecnici degli immobili oggetto di verifica.

Oggetto della presente perizia estimativa, per il quale si chiede la determinazione del più probabile valore di mercato, è:

FABBRICATO AD USO UFFICIO - SITO IN LECCO - VIA GRAMSCI N.26/A SEMINTERRATO

UBICAZIONE: in Via Gramsci n.26/a in zona semiperiferica del paese a destinazione prettamente residenziale.

Il fabbricato è accessibile dalla Via Gramsci, tramite cortile condominiale con altri fabbricati al mappale 1705



CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 1705 sub.31 foglio 3 sezione SG:

Ufficio posto al piano seminterrato composto da: ingresso, open space, archivio (senza pareti finestrate), due disimpegni ed un bagno finestrato avente altezza interna di Mt.2.67.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio doppio vetro, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'ufficio ha degli impianti tecnologici vetusti, da sostituire la caldaia. Si ravvisano inoltre in alcune parti scrostamenti ed evidenti segni di umidità.

Si specifica che la struttura dell'ufficio, così come progettata, non ha attualmente isolamenti sulle pareti perimetrali e la parte sfruttabile rimane quella posta a sud, dove troviamo l'unica parete finestrata. (oltre a quella del bagno)

NORMATIVA URBANISTICA ED EVENTUALI VINCOLI:

Destinazione principale: residenza

ZONA AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO

PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N.20611 del 19/07/1991

C.E. 25378/93 del 01/02/1995 in variante alla C.E. N.20611 del 19/07/1991

RICHIESTA CERTIFICATO ABITABILITA' /AGIBILITA' DEL 03/04/1996

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dai seguenti mappali:

Catasto fabbricati - LECCO- fg. 3 - Sezione SG

Mappale 1705 sub.31 Categoria A/10 classe 3 consistenza 6 vani rendita € 1.766,28;

CONFORMITA' EDILIZIA

Criticità: nessuna.

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza tavolati ingresso e lievi differenze rispetto a quanto approvato nell'ultima C.E.

Le irregolarità sono sanabili tramite pratica di Cila in sanatoria. (ripristino tavolato ingresso).

L'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria € 1.500,00

- sanzione amministrativa per C.I.L.A. in sanatoria € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CONFORMITA' CATASTALE

Criticità: nessuna.

L'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-aggiornamento scheda catastale con programma DOCFA € 800,00

- costo scheda catastale € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CRITERIO DI STIMA:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua prevista destinazione d'uso.

Per tale fine si è eseguito il criterio metodologico che identifica il probabile valore di mercato, analizzando i correnti prezzi d'uso di recente passato praticati per compravendite di immobili consimili ricadenti nell'ambito di influenza.

Detti prezzi storici, recenti, ricercati ed analizzati, sono stati collocati su scale di merito dalle quali, per comparazione, ed opportunamente corretti, previo stimato coefficiente (ubicazione, affaccio, orientamento, destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, vincoli ambientali, territoriali, ecc), hanno rilevato quello più attendibile, coerente alla logica di mercato e più aderente alla realtà propria dell'immobile, oggetto della stima.

Le analisi più recenti dei vari uffici studi indipendenti tendono a sottolineare la riduzione del numero delle compravendite del settore immobiliare, dovuto principalmente all'incertezza del momento ed alla conseguente esitazione da parte delle famiglie nell'intraprendere acquisti importanti ed impegnativi.

A giudizio della sottoscritta, e alla luce delle considerazioni esposte ed in base alla rilevazione dei prezzi del mercato immobiliare di Lecco e provincia della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari del 2021, il valore oggi deve essere sostanzialmente rivisto al ribasso di una percentuale non inferiore al 20-25%.

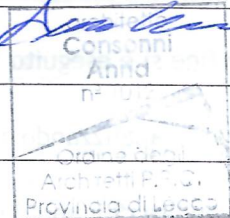
In tale ottica

RITENGO

possa essere attribuito complessivamente il seguente valore di mercato per quanto riguarda il mappale 1705 sub.31

a CORPO = **€.66.000,00** (Euro sessantaseimila/00)

Arch. Anna Consonni



ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -

Servizi di Pubblicità Immobiliare di **LECCO**, riguardante immobili siti in Lecco - via

Antonio Gramsci n.26/A distinti al N.C.E.U. sezione urbana SG al foglio 3 con il

mappale:

* 1705 sub.31 - piano primo e terzo - categoria A/10 - classe 3 - vani 6 - superficie

catastale totale 159 metri quadrati - rendita catastale euro 1.766,28

risulta esserne proprietaria, alla data di statuenza del 23.11.2021 per trascrizioni,

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

* **COOP. EDILIZIA PESCARENICO 90 SOC.COOP. A.R.L.**

Sede : **LECCO**

c.f. : **01778060135**

Provenienza

- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 24 lu-

glio 1990 n.500815 di repertorio notaio Orlando Cornelio di Lecco, ivi registrato

l'1 agosto 1990 n.2412 serie II/V, trascritto a **Lecco il 23 agosto 1990**

n.8616/6526, da Sandro Pietro o Pietro Morganti (26.07.1940), Pierangelo Mor-

ganti (25.02.1942) e Graziano Morganti (16.01.1947) a Cooperativa Edilizia Pesca-

renico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco - (sez.San Giovanni alla Castagna -

C.T. mappale 188);

- atto di vendita in data 16 aprile 1991 n.45634/4918 di repertorio notaio Giulio

Donegana di Lecco, ivi registrato il 23 aprile 1991 n.298 serie II/V, trascritto a

Lecco il 29 aprile 1991 n.4721/3591, da Cooperativa Edilizia Pescarenico 90 Soc.



Coop. a r.l., con sede in Lecco a Comune di Lecco - (sez. San Giovanni alla Castagna

- C.T. mappale 188);

- atto di cessione di area e convenzione in data 16 aprile 1991 n.45635/4919 di re-

pertorio notaio Giulio Donegana di Lecco, ivi registrato il 23 aprile 1991 n.299 se-

rie II/V, trascritto a Lecco il 29 aprile 1991 n.4722/3592, da Comune di Lecco a

Cooperativa Edilizia Pescarenico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco - (sez. San

Giovanni alla Castagna - C.T. mappale 188,1041) - convenzione da parte della

Cooperativa, con la quale si obbliga a realizzare edificio residenziale e terziario e

servizi per una volumetria massima complessiva non superiore a mc.3300 residen-

ziale e mq.700 terziaria;

- atto di vendita in data 6 settembre 1991 n.47742 di repertorio notaio Giulio Do-

negana di Lecco, ivi registrato il 12 settembre 1991 n.2542 serie II/V, trascritto a

Lecco il 14 settembre 1991 n.9360/6974, da Fortunato Invernizzi (04.01.1938),

Giorgio Invernizzi (30.12.1938), Luigi Invernizzi (08.11.1946) a Cooperativa Edilizia

Pescarenico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco - (sezione San Giovanni alla Ca-

stagna - C.T. mappale 1180);

- atto di vendita in data 19 maggio 1994 n.62624 di repertorio notaio Giulio Done-

gana di Lecco, ivi registrato il 2 giugno 1994 n.1632 serie II/V, trascritto a Lecco

l'11 giugno 1994 n.6238/4483, da Rita Mozzi (20.02.1922) a Cooperativa Edilizia

Pescarenico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco - (sezione San Giovanni alla Ca-

stagna - C.T. mappale 1617 e 1618).

Convenzioni e Servitù

- atto di costituzione di servitù in data 25 luglio 1997 n.705412 di repertorio no-

taio Orlando Cornelio di Lecco, ivi registrato il 30 luglio 1997 n.1524 serie 2V, tra-

scritto a Lecco il 9 agosto 1997 n.10212/6754 a favore Agostino Chiappa

(31.05.1962) e Antonella Frigerio (06.08.1965) e contro Cooperativa Edilizia Pesca-
renico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco - servitù di passo carrabile e pedona-
le a carico del mappale 1705 ed a favore del mappale 753, attraverso l'ingresso
carraio di fatto esistente.

Gravami

verbale di pignoramento immobiliare in data 10 maggio 2005 n. 1203 di reperto-
rio emesso dal Tribunale di Lecco, trascritto a Lecco il 7 luglio 2005

n. 12128/7297 a favore Prandi Costruzioni S.r.l., con sede in Lecco e contro Coo-
perativa Edilizia Pescarenico 90 Soc. Coop. a r.l. in liquidazione, con sede in Lecco
- precetto notificato in data 11 aprile 2005 per un credito di euro 111.800,98 oltre
interessi, spese ed occorrente.

(Grava in Lecco sez.SGC - N.C.E.U. - mappale 1705 sub.31 del foglio 8);

- verbale di pignoramento immobiliare in data 20 dicembre 2005 n. 2882 di reper-
torio emesso dal Tribunale di Lecco, trascritto a Lecco il 28 dicembre 2005

n. 23519/13787 a favore Credito Bergamasco S.p.a., con sede in Bergamo e contro
Cooperativa Edilizia Pescarenico 90 Soc. Coop. a r.l., con sede in Lecco

(Grava in Lecco sez.SG - N.C.E.U. - mappale 1705 sub.31 del foglio 8).





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO C/so Promessi Sposi 27/C Tel. 0341/369.319 - Fax 0341/369.366

Cronologico n° 504/2023

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2023 addì due del mese di marzo alle ore 10.00 in Lecco, nella Cancelleria

dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Dirigente la Cancelleria, e' comparsa la Sig. ra

Anna Consonni nata a Lecco in data 01/09/1980, residente a Ballabio (Lc) in via Fiume n.

53 identificato con C.I. n.AT 0609752 rilasciata dal sindaco di Ballabio (Lc) in data

07/09/2012 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su
estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) sulla
responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente

formula: **"GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni
affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**

L.C.S.

Il richiedente



Il Dirigente la Cancelleria
Dr. Leonardo Pupio



(*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico

Nota Bene.L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della peririzia con il
giuramento di cui sopra.Dirigente La Cancelleria autorizzato con provvedimento Presidente Tribunale di
Lecco in data 14.07.2000(prot. 980/2000)-decreto n.1846 del 22.10.2012.-rif. nota n°1622/99/U del
16.06.1999 Ministero della Giustizia-DIR.GEN.Aff.Civili.