

TRIBUNALE DI LECCO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2025 EUROCARDAN 2000 SRL I CURATORE DOTT. FRANCESCO PUCCIO

ELABORATO PERITALE

01 - IDENTIFICAZIONE

localizzazione: Comune di Lomagna via Magenta 18



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Lomagna sorge in Brianza nel Meratese, è lambito nella parte bassa dalla strada provinciale che porta a Milano, mentre il territorio si sviluppa a monte della strada con insediamenti misti quali residenziali, artigianali e industriali grazie alla vicinanza della strada provinciale. Conta la presenza di 5098 abitanti.

Descrizione

In direzione Usmate- Velate nella parte destra del paese, zona per la maggior parte destinata a residenze con presenza di piccole attività produttive e di servizio.

Accesso

Da via Magenta al civico 18

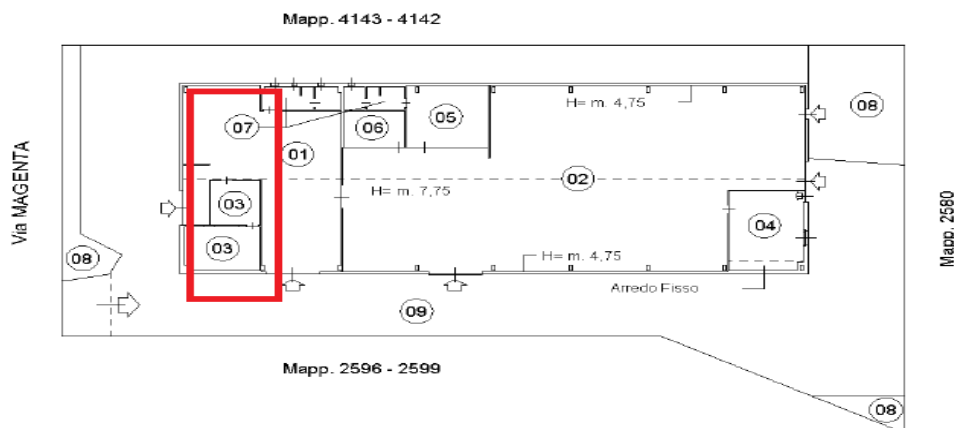
Identificazione catastale

Comune di Lomagna via Magenta civico 18 fabbricato costruito sul mappale 421 del foglio 9 di mq. 1.330

Passato al urbano così censito

Fg. 7 mappale 421 PT cat D/1 Rendita €. 4.604,00

Coerenze: allargamento stradale mappale 2524, mappale 4143, 4363, 2580, 2599, 2596e di nuovo allargamento stradale



Nella parte rossa vi è soppalco con ufficio

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà immobiliare è composta da un capannone di forma rettangolare con area circostante di limitate dimensioni. Il capannone è realizzato con montanti in struttura di ferro a tralicci e capriate e copertura leggera. Tamponatura perimetrale in blocchetti di calcestruzzo intonacato e tinteggiato. Altezza interna mt. 4,75 all'imposta e mt. 7,75 nella parte centrale. Nella parte antistante vi è piccolo ingresso con scala d'accesso al piano soppalco

Il soppalco e la scala sono stati realizzati con struttura in ferro e si compongono di un open – spece, l'ufficio vero e proprio. Altezza variabile da mt. 2,45 a 2,80. Il controsoffitto è in cartongesso. A piano terra oltre la reception/ingresso vi è laboratorio con piccoli vani deposito, e servizi igienici. L'illuminazione viene garantita da ampie finestrate poste sui lati corti di forma trapezoidale e altre a nastro poste nella parte alta dei lati lunghi e sono realizzate in alluminio verniciato. Pavimento in parte in piastrelle di cemento deteriorato e in parte in battuto di cemento liscio.

Nella parte opposta all'ingresso, posto in angolo vi è ambiente denominato "ristoro" accessibile da cortile retrostante. Altezza interna dichiarata mt. 2,70

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a

Superficie complessiva mq. 1.330 di cui

Capannone piano terra mt. 40,60 x 16,20 mq. 567,72

Soppalco ad uffici mt. 10,50 x 5,00 composto da un open space mq. 34,94

Bagno e antibagno mq. 3,04 + 2,85 = mq. 5,89

Ufficio mt. 2,95 x 2,75 mq. 8,11

Totale soppalco mq. 48,94

Area scoperta mq. 672,28

3- STATO DI POSSESSO

EURO CARDAN 2000 S.R.L. proprietà 1/1 – l'immobile risulta affittato alla società [REDACTED]

[REDACTED] – scadenza 30 giugno 2029

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria in data 05 aprile 2017 ai nn. 4401/628 per la somma complessiva di €. 170.000,00 in forza di concessione di mutuo fondiario della durata di anni 10, atto Notaio Spreafico Luca di Merate in data 30 marzo 2017 rep. n. 6507/5078 a favore della Banca Popolare di Sondrio – società cooperativa per azioni sede Sondrio – codice fiscale 00053810149 a carico di Euro Cardan 2000 srl. Importo capitale €. 100.000,00

Iscrizione Legale in data 10 gennaio 2025 ai nn. 250/32 per la somma complessiva di €. 135.262,96 in forza di atto Agenzia delle Entrate – riscossione Roma in data 09 gennaio 2025 rep. n. 22526/6825 a carico di Euro Cardan 2000 srl. Somma capitale €. 67.631,48

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico

Conforme

4.3.2 conformità catastale

Non conforme deve essere aggiornata con la pratica relativa al soppalco costo presunto €. 1.000,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 24 luglio 2015 ai nn. 8627/6052 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Sala Alberto Claudio di Concorezzo in data 20 luglio 2015 rep. 2325/1070 a carico di Mediocredito Italiano spa a favore di Euro Cardan 2000 srl

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 4 giugno 2005 ai nn. 9939/5940 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Ezilda Mariconda di Monza in data 26 maggio 2005 rep. n. 10805/3869 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] era proprietaria del bene in forza di atti antecedenti il ventennio

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Pratica 12/1960 Nulla Osta per lavori edili del 12 dicembre 1960

Permesso di agibilità presentata il 15 dicembre 1961 dalla ditta A.B.C. rilasciata il 21 settembre 1973 con decorrenza dal 1 gennaio 1962

CE N. 2614 rilasciata dal Comune di Lomagna il 10 settembre 1990

CE N. 2609/41 rilasciata il 4 settembre 1991

CE N. 3217/69 rilasciata il 14 settembre 1992

DIA in sanatoria presentata il 2 dicembre 2004 prot. n. 14848

DIA n. 59/2008 presentata il 12 luglio 2008 prot. n. 10687

DIA n. 33/2009 presentata in data 27 aprile 2009 n. 6098

SCIA n. 17/2004 presentata in data 24 maggio 2014 prot. n. 6101

SCIA n. 18/2015 presentata in data 19 marzo 2015 prot. 2997

DIA n. 77 presentata il 28 ottobre 2015

SCIA prot. n. 5230 presentata in data 27 aprile 2018 variante finale alla pratica 77/2015

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA



tessuto urbano consolidato

produttivo

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE****8.1.1 criterio di stima**

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona: risultano in vendita 7 capannoni in Lomagna

Capannoni nuovi via Volta prezzo di vendita €. 923 / mq.

Capannoni nuovi via Giotto prezzo di vendita €. 926/mq

5 capannoni in vendita a Osnago

Via Donizzetti 22 Laboratorio mq. 438 prezzo di vendita €. 495.000,00 pari a €. 1.130,00

Via Trento capannone mq. 1.400 prezzo di vendita €. 800,00 pari a €. 570,00/mq

Prezzo medio di vendita per immobili in condizioni normali €. 800,00/mq.

8.2. definizione dei coefficienti di differenziazione

8.2.1. Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta – copertura piana	100 %
- superficie coperta – copertura inclinata	90 %
- superficie scoperta:	
- balconi e terrazzi scoperti	25 %
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale	35 %
- verande	60 %
- vani tecnici	25 %
- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000	10 %
> mq. 1000	5 %

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

8.2.2. immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti edificate che compongono il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono da considerarsi appartenenti alla stessa destinazione, solo in pochi casi è possibile ipotizzare uno stralcio immobiliare, pertanto ai fine di determinare il giusto prezzo, vengono considerate di ugual valore in quanto strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

- 1° ubicazione dell'immobile
- 2° tipologia edilizia e le altezze interne
- 3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
- 4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione
- 5° le conformità degli impianti
- 6° accessori

8.2.3 fattori

-vetustà

il fattore di vetustà derivante dall'epoca di costruzione calcolato con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 \text{ dove:}$$

D= deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

pertanto il valore attuale dell'edificio all'anno 2025 (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).

$$VE = V \times (100 - D) + S$$

(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli).

-Impianti in considerazione anche delle nuove normative che comprendono anche le certificazioni di conformità ecc. per quanto riguarda gli impianti in linea generale si possono applicare i seguenti coefficienti per vetustà dei predetti:

impianto nuovo degrado = 0%

impianto recente degrado fino al 20%

impianto vecchio ma funzionante degrado fino al 45%

-Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione). In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

normale = 0

mediocre = 10 – 15 %

superata = 15 – 25 %

(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

-Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D ed E può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:

caratteristiche posizionali

-insediamento nei Comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,20

-insediamento nei Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità..... 1,00

-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale 1,00

-insediamento in Comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola co servizi normali, con appetibilità limitata..... 0,90

- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla..... 0,80

8.3 Definizione nuove superficie ragguagliate

8.4 applicazione dei fattori

Lo scrivente perito per quanto sopra detto definisce i seguenti fattori correttivi:

per quanto riguarda la vetustà :

anno di costruzione/agibilità 1962 fattore temporale 63 anni

ammodernamento nel corso degli anni e uffici fattore temporale medio 14 anni

fattore medio 38 anni

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 \text{ dove:}$$

$$D = (38 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 21,17 \% \text{ pari a } 0,79$$

per quanto riguarda gli impianti

capannone

impianto vecchio ma funzionante degrado = 15 % pari 0,85

per quanto riguarda Obsolescenza e funzionalità globale.

Superata = 20 % pari 0,80

per quanto riguarda il deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale 1,00

- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 10 %

8.5 definizione valori

Capannone mq. 567,72

Uffici - soppalco mq. 48,94

Area scoperta mq. 672,28

Mq. (567,72+48,94 + 672,28 x 0,10) x 0,79 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x €. 800,00 = €. 293.907,70 arr. €. 294.00,00

Lecco, 20 ottobre 2025

il perito

