

LOTTO D VALMADRERA, VIA SANTA VECCHIA

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si colloca nel **Comune di Valmadrera (LC)**

L'area è adeguatamente servita per quanto riguarda i collegamenti viabilistici, ma non per quanto riguarda altri tipi di spostamento.

L'immobile è in prossimità della via Como, strada di collegamento tra Lecco e Como. **L'area è a pressoché esclusiva vocazione industriale.**

I principali servizi sono collocati nel centro del Comune di Valmadrera.

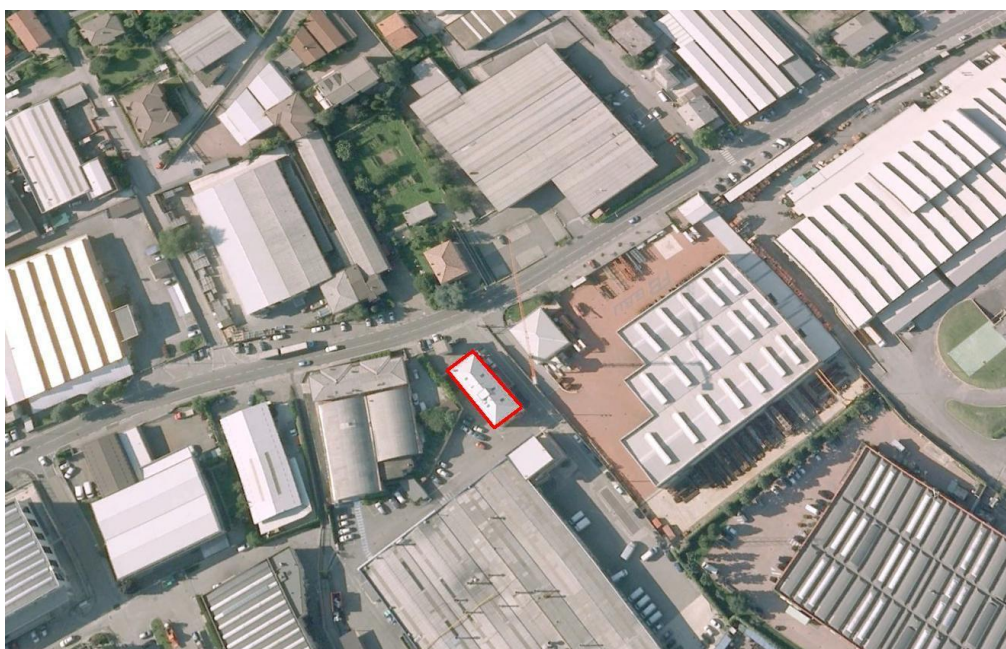


Foto aerea (Google Earth) – in rosso è evidenziata l'area di pertinenza dell'immobile

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE

Il fabbricato, realizzato negli anni '80, si eleva a 3 piani fuori terra, di cui uno mansardato, oltre ad un piano seminterrato.

I piani sono collegati verticalmente da un vano scale comune, dotato di ascensore.

Al piano terra vi sono alcune attività commerciali.

La struttura portante è stata realizzata in cemento armato.

I pavimenti sono in ceramica. Le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti sono in legno con doppi vetri. Gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in pvc, mentre al piano terra sono installate in corrispondenza degli esercizi commerciali serrande in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con contabilizzatore. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori.

Vi è la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Le finiture sono di medio livello.

DATI DELLE QUOTAZIONI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Agenzia del Territorio – Primo semestre 2013		
Comune di Valmadrera		
Destinazione d'uso	€/mq min	€/mq max
Uffici	€ 1.100,00	€ 1.550,00
Abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.050,00	€ 1.400,00

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL MERCATO LOCALE ED ALLO SPECIFICO BENE

Il Comune di Valmadrera è satellite rispetto alla città di Lecco.

Il calo delle quotazioni OMI rispetto al semestre precedente è stato del 15% circa.

I beni in oggetto sono catastalmente identificati come **uffici**: i locali, la distribuzione interna e le scelte architettoniche potrebbero permettere la trasformazione, senza particolari interventi, in abitazioni.

Si tratta di locali nuovi, mai utilizzati, versatili nella loro possibile destinazione d'uso.

Trattandosi di zona a destinazione prevalentemente industriale appare al momento più appetibile la destinazione ad uffici (anche da quotazioni OMI).

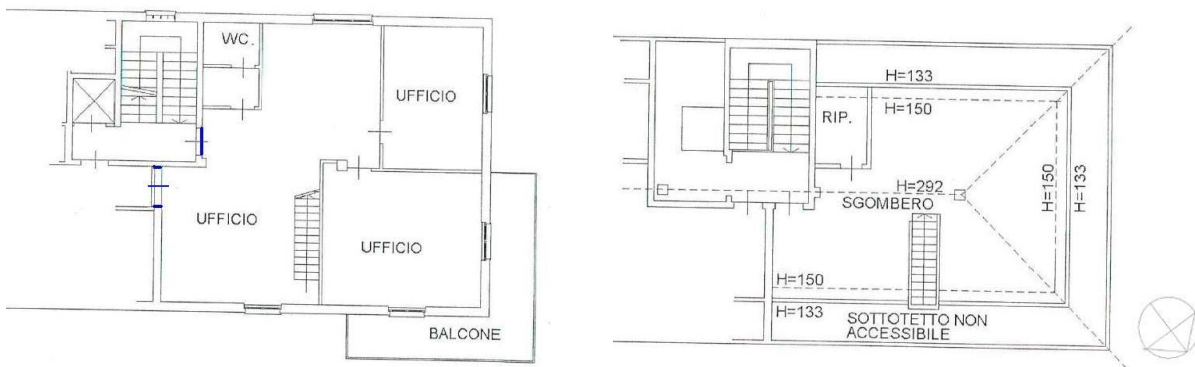
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RILEVATI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

- Nota di iscrizione del 22.10.2010

registro generale n. 15840, registro particolare 3393, presentazione n. 55

Generalità	Ipoteca volontaria <i>derivante da</i> Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
	Capitale	€ 300.000,00
	Tasso di interesse annuo	2,5 %
	Tasso di interesse semestrale	-
	Interessi	€ 144.000,00
	Spese	€ 96.000,00
	Totale	€ 540.000,00
	Importi variabili	Sì
	Durata	10 anni
	Stipulazione contratto unico	Sì
Immobili di ns. interesse	foglio 15, particella n. 1169, sub 702	
	foglio 15, particella n. 1169, sub 703	
Soggetti	A favore di	Credito Valtellinese sede Sondrio, C.F. 00043260140
	Contro	Airoidi Paolo e C. S.p.A. sede Lecco, C.F. 00203730130

● **UFFICIO - MAPPALE 1169, SUB 703**



Planimetria catastale, piano primo e sottotetto – fuori scala

DATI CATASTALI: Comune di Valmadrera, Via Santa Vecchia n. 71
Foglio 15, mappale 1169, sub 703, P 1-2°, cat. A/10, cl U, vani 6

DESCRIZIONE: La distribuzione interna prevede una suddivisione in 3 uffici, un bagno e due locali al sottotetto. Vi è una scala interna che collega i due livelli. L'affaccio è sui 3 lati: nord-est, nord ovest (con balcone) e sud-ovest.

Differenza rispetto alla planimetria catastale è che al piano primo vi è una apertura di collegamento con il mappale 1169, sub 702 e l'accesso dal vano scale è stato temporaneamente chiuso con un pannello in cartongesso (tali differenze sono segnalate in blu).

STATO ATTUALE DEL BENE: I locali sono stati ultimati.

NOTE: L'ufficio è libero.