



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. LUCA MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OGGIONO Via Salita Bosisolo 5, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via Salita Bosisolo n.5 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: soggiorno/cucina, camera, dispensa, bagno con corridoio e scala comune a terzi

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di (vedi difformità edilizie).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1304 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: SALITA BOSISOLO n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/12/1999 in atti dal 22/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE RIPOSTIGLIO ABITAZIONE (n. T01121.1/1999)

Coerenze: vano scale, muri perimetrali dell'edificio, altra proprietà e corridoio comune

Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte 74 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.427,50
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 anni, stipulato il 01/03/2021, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 04/03/2021 a Lecco ai nn. 001112-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 Euro

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2005 a firma di Notaio CIMEI FABRIZIO ai nn. 14736/2704 di repertorio, iscritta il 30/12/2005 a Lecco ai nn. 23815/4889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: Euro 122.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 6, mappale 1304 subalterno 706

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 2971 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Lecco ai nn. 1161/821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

E' inoltre compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio di ingresso all'appartamento e del vano scale, comuni all'unità immobiliare n.707.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di Notaio CIMEI FABRIZIO ai nn. 14735/2703 di repertorio, trascritto il 30/12/2005 a Lecco ai nn. 23814/13999.

Estratto atto di compravendita Notaio Cimei Fabrizio.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. E' inoltre compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio di ingresso all'appartamento e del vano scale, comuni all'unità immobiliare n.707.

Quanto oggetto della vendita viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, quote e parti in comunione e condominio, servitù attive e passive, se esistenti, nulla escluso o riservato e nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 05/02/2002)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2002 fino al 21/12/2005), con atto stipulato il 05/02/2002 a firma di Notaio RAPELLA PAOLO ai nn. 51559 di repertorio, trascritto il 11/02/2002 a Lecco ai nn. 1989/1387

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione dei locali interni, rifacimento impianti e modifica aperture per adeguamento rapporti aeroilluminanti, presentata il 19/05/2000 con il n. 8647 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/00/VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti a concessioni già rilasciate consistenti nella modifica di alcuni tavolati interni, presentata il 23/02/2001 con il n. 3443 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) - Ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 NTA - TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS)

Il tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) identifica i nuclei di antica formazione, individuati e disciplinati in coerenza con i contenuti di cui all'art. 25 del Piano paesistico regionale, comprendente il nucleo storico centrale del Comune di Oggiono e i nuclei storici minori e di carattere isolato rinvenibili al 1888, debitamente rappresentati all'interno delle apposite tavole (PR07a –centro storico principale e PR07b – nuclei minori) che indicano per ogni singolo manufatto edilizio le modalità d'intervento ammesse, in funzione della categoria assegnata a ciascun edificio in base a quelle di seguito definite: EVR Edifici di impianto storico con valore ridotto.

Sono gli edifici di storica formazione privi di particolare pregio costruttivo ed architettonico, o con

qualità ridotte, tuttavia connotanti la struttura e l'impianto morfo-tipologico dei nuclei storici in quanto facenti parte dell'impianto originario di storica formazione, da recuperare mediante un insieme di interventi di riabilitazione complessiva dell'involucro edilizio.

Art. 28 NTA - VINCOLI E SALVAGUARDIE

... 28.4. Ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare.

Il Piano di governo del territorio introduce a livello comunale l'ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare, così come individuato nella Tav. PR02 del Piano delle Regole, all'interno della quale l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore ai 4 piani fuori terra, nel caso in cui la specifica norma di zona ammettesse altezze di zona superiori.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

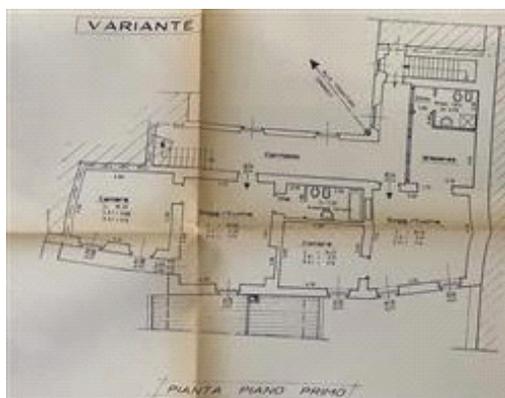
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare oggetto di perizia ha altezze interne nette non conformi a quanto dichiarato nella pratica edilizia e nella scheda catastale. In particolare la camera ha un'altezza netta interna di 2,43 mt, il locale soggiorno/cucina ha un'altezza netta interna di 2,53 mt e i restanti locali hanno un'altezza netta interna di 2,40 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria previa acquisizione del parere igienico sanitario in deroga per altezza interne inferiore a 2,70 mt.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- Predisposizione documentazione necessaria per il rilascio del parere igienico sanitario in deroga: €1.000,00
- Oneri da versare al Comune (susceptibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00



Progetto di variante

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

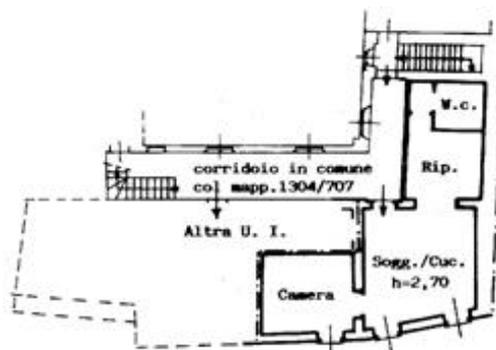
Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna non conforme (vedi difformità edilizie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €50,00



PIANTA PIANO PRIMO

Estratto scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONO VIA SALITA BOSISOLO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO Via Salita Bosisolo 5, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via Salita Bosisolo n.5 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: soggiorno/cucina, camera, dispensa, bagno con corridoio e scala comune a terzi

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di (vedi difformità edilizie). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1304 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: SALITA BOSISOLO n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/12/1999 in atti dal 22/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE RIPOSTIGLIO ABITAZIONE (n. T01121.1/1999)

Coerenze: vano scale, muri perimetrali dell'edificio, altra proprietà e corridoio comune

Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte 74 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.



Prospetto



Corridoio comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Oggiono e Parco del Monte Barro.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

municipio

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆

scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

buono ★★☆☆☆☆

scuola media superiore

buono ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,20 Km

buono ★★☆☆☆☆

superstrada distante 6,00 Km

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via Salita Bosisolo n.5 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: soggiorno/cucina, camera, dispensa, bagno con corridoio e scala comune a terzi

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono sufficienti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri nella media

infissi esterni: persiana realizzati in legno mediocre

portone di ingresso: anta singola a battente. di sicurezza scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media

idrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media

gas: conformità: da verificare nella media

termico: autonomo i diffusori sono con radiatori conformità: da verificare. nella media

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è posta nel locale cucina/dispensa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità immobiliare ad uso abitazione	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00



Soggiorno



Camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Oggiono (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile è attualmente locato con regolare contratto di affitto (4 + 4 anni - decorrenza dal 01/03/2021 al 28/02/2025).

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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	appartamento	74,00	0,00	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.150,00**

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: **€ 11.722,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.427,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato condominiale sito in Via Trescano n.19 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere, bagno e due balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE (n. F01819.1/2000)

Coerenze: enti comuni su tre lati e vano scala comune

Superficie catastale Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **box doppio** a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **32,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via Trescano tramite area urbana (mappale 2079 sub.702) di proprietà.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt e comunicante con l'adiacente locale accessorio/lavanderia di proprietà mediante porta REI.

Il box auto doppio insiste sia sul mappale 2902 (sub. 702) che sul mappale 4979.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A OGG/10/2902/2 OGG/10/2902/703 (n. F01818.1/2000)

Coerenze: terrapieno, altra unità immobiliare (mapp. 2902 - sub.701), altra unità immobiliare (mapp. 4979) e terrapieno

Superficie catastale Totale: 38 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

- foglio 10 particella 4979 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 28/04/2000 in atti dal 28/04/2000 (n. F02270.1/2000)

Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, area urbana, terrapieno

Superficie catastale Totale: 11 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

- foglio 10 particella 2079 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria F/1,

consistenza 79 mq, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2000 in atti dal 05/05/2000 COSTITUZIONE AREA URBANA E BCNC AFFERENTI A OGG/10/2079/1 OGG/10/2079/2 (n. A01978.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

C locale accessorio (ripostiglio/lavanderia) a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso tramite scala dal giardino comune o tramite il box adiacente di proprietà.

Il locale accessorio è composto da un vano ad uso taverna e un locale ad uso lavanderia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A OGG/10/2902/2 OGG/10/2902/703 (n. F01818.1/2000)

Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno su due lati e altra unità immobiliare
Superficie catastale Totale: 48 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221.127,50
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:*

pignoramento, stipulata il 02/01/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 2971 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Lecco ai nn. 1161/821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di acquiescenza a disposizioni testamentarie (dal 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 23830 di repertorio, trascritto il 10/11/2017 a Lecco ai nn. 14398/10227.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 5442, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, beni censiti al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2902 subalterni 701,702,703, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979.

Denuncia di successione n.1414 vol. 9990/17 del 14/11/2017 Ufficio del registro di Lecco trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Lecco il 03/05/2018 al n.5784/4185, eredità devoluta per testamento P. Panzeri n.5346 1T 08/06/2017.

Si segnala che nel quadro D della precitata formalità n.14398/10227 del 10/11/2017 il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ca Massimo dichiarava di prestare piena adesione ed acquiescenza al testamento di cui sopra rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione ad esso spettante e di accettare puramente e semplicemente l'eredità del *** DATO OSCURATO *** così come devoluta in forza del precitato testamento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 01/06/2000).

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/11/1974 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il

13/11/1974 a firma di Notaio BOSISIO ai nn. 62270 di repertorio, trascritto il 10/12/1974 a Lecco ai nn. 8571/7569.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 5442, beni censiti al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2902 subalterni 701,702,703

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di permuta per scrittura privata (dal 01/06/2000 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 01/06/2000 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 623 di repertorio, trascritto il 14/06/2000 a Lecco ai nn. 7613/4987.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **683/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 11/05/1965 con il n. 2643 di protocollo, rilasciata il 08/06/1965 con il n. 683 prot. 2643/B di protocollo, agibilità del 22/06/1967 con il n. 683 prot. 2868/B di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile individuato al C.F. al foglio OGG/10, particella 2902, sub. 703

Concessione Edilizia N. **37/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un box interrato insistente sul terreno di proprietà avente accesso direttamente dalla strada del Trescano, presentata il 28/02/1989 con il n. 2101 di protocollo, rilasciata il 01/06/1989 con il n. 4925/UT/MI/it di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato al C.F. al foglio OGG/10, particella 2902, sub. 702 e al foglio OGG/10, particella 4979

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **66/99/SAN**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria box auto interrato, presentata il 18/05/1999 con il n. 8614 di protocollo, rilasciata il 06/08/1999 con il n. 13536 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato al C.F. al foglio OGG/10, particella 2902, sub. 702 e al foglio OGG/10, particella 4979

Concessione Edilizia N. **65/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un locale accessorio interrato (ripostiglio lavanderia), presentata il 18/05/1999 con il n. 8611 di protocollo, rilasciata il 10/09/1999 con il n. 15284 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato al C.F. al foglio OGG/10, particella 2902, sub. 701

Denuncia di Inizio Attività N. **65/99/VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne al locale interrato di cui alla C.E. 65/99 del 10/09/1999 inerente formazione locale accessorio interrato, presentata il 10/03/2000 con il n. 4180 di protocollo, rilasciata il 18/04/2000 con il n. 6885 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato al C.F. al foglio OGG/10, particella 2902, sub. 701

Denuncia di Inizio Attività N. **52/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimento tetto e ritinteggiatura facciate del fabbricato, presentata il 06/06/2000 con il n. 9519 di protocollo, rilasciata il 09/08/2000 con il n. 13761 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto edificato di recente formazione - Aree di carattere prevalentemente residenziale - B3 - Ambiti a bassa densità insediativa.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16.3 NTA AMBITI A BASSA DENSITA` (B3)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a bassa

densità con tipologie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari e a schiera dotate di ampi spazi a verde privato attrezzato a parchi, giardini, ecc.

If (mq/mq) - 0,20 mq/mq

Ip (mq/mq) - 0,1 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.6

Ic (mq/mq) - 0,05 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.4

Rc - 35%

Rp - 30%

H - 9,5 m - e comunque non superiore a n. 2 piani fuori terra più sottotetto

Dc, Df, Ds - Quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso - Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le partizioni interne dell'unità immobiliare oggetto di perizia posta al piano terra non sono rappresentate graficamente nella tavola allegata alla pratica edilizia n.683 del 8 giugno 1965.

Nella tavola grafica della suddetta pratica edilizia avente per oggetto: "Progetto di una casa di civile abitazione", sono rappresentate le planimetrie:

- del piano terreno dove è presente un unico locale senza destinazione d'uso;
- del piano primo dove è presente una unità immobiliare ad uso residenziale composta da soggiorno, pranzo, cucina, due camere, bagno e due balconi;
- del tetto;
- delle fondazioni;

oltre alle sezioni e ai prospetti dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare al piano terra oggetto di perizia è stata realizzata negli stessi anni del fabbricato come si evince dalla scheda catastale presentata in data 03/07/1967 e dal certificato di abitabilità rilasciato in data 22 giugno 1967 dove si riportava la presenza al piano terra di n. 4 vani più n. 2 accessori (cucinato, bagni, corridoi, ecc.) e al piano primo di n. 4 vani più n. 2 accessori (cucinato, bagni, corridoi, ecc.) il tutto ad uso civile abitazione.

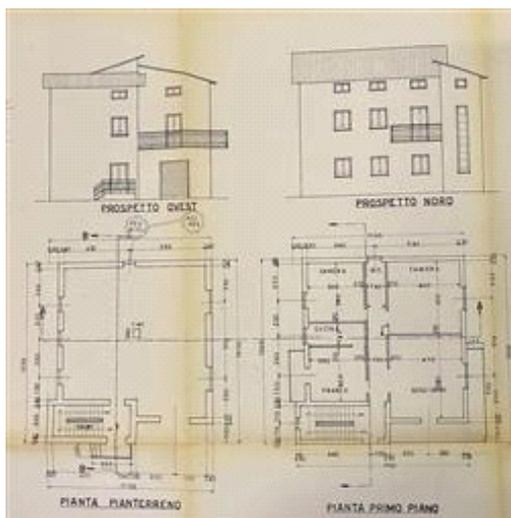
Ulteriori difformità sono state rilevate in merito alle dimensioni e posizioni delle aperture al piano terra del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria previa verifica della doppia conformità edilizia (attualità/1967) per sanare il cambio di destinazione d'uso del piano terra e pratica edilizia in sanatoria per sanare le difformità delle aperture al piano terra del fabbricato.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €6.000,00
- Oneri da versare al Comune per sanatoria: si precisa che allo stato attuale non sono quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare individuata al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub.703



Estratto progetto approvato anno 1965



PIANO RIALZATO h=3,00 mt.

Estratto scheda catastale del 1967

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto identificati al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub. 702 e foglio OGG/10 mappale 4979, locale accessorio identificati al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub. 701

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei tavolati. Il bagno è stato realizzato più grande rispetto a quello rappresentato sulla scheda catastale presente in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento scheda catastale previa regolarizzazione edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €50,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare individuata al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub.703



PIANTA PIANO RIALZATO H= 3,00

Estratto scheda catastale presente agli atti

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto identificati al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub. 702 e foglio OGG/10 mappale 4979, locale accessorio identificati al C.F. al foglio OGG/10 mappale 2902 sub. 70

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONO VIA TRESCANO 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato condominiale sito in Via Trescano n.19 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere, bagno e due balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE (n. F01819.1/2000)

Coerenze: enti comuni su tre lati e vano scala comune

Superficie catastale Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica)

per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto



Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Oggiono e Parco del Monte Barro.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto P.G.T.
 LOTTO 2
 Via Frescone - Oggiono (LC)

AREALI DEL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE
 Aree di carattere prevalentemente residenziale

E11 - Aree ad alta densità residenziale (art. 10.1 NTA)
 E12 - Aree a bassa densità residenziale (art. 10.2 NTA)

Estratto PGT

SERVIZI

- spazi verde
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato condominiale sito in Via Trescano n.19 nel comune di Oggiono (LC).

L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere, bagno e due balconi.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno doppio vetro buono

infissi esterni: tapparelle realizzati in pvc nella media

infissi interni: anta a battente realizzati in legno e vetro scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia. (camere da letto) scarso

portone di ingresso: nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media

idrico: sottotraccia conformità: da verificare nella media

gas: conformità: da verificare nella media

termico: autonomo i diffusori sono con radiatori conformità: da verificare. nella media

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è posta all'esterno in corrispondenza delle scale che conducono al locale accessorio interrato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento al piano terra	105,00	x	100 %	=	105,00
Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40

Totale:	123,00	110,40
----------------	---------------	---------------



Soggiorno



Cucina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Oggiono (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto delle difformità edilizie riportate nel paragrafo giudizi di conformità della presente stima.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **182.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 182.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 182.000,00**

BENI IN OGGIONO VIA TRESCANO 17

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **32,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via Trescano tramite area urbana (mappale 2079 sub.702) di proprietà.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt e comunicante con l'adiacente locale accessorio/lavanderia di proprietà mediante porta REI.

Il box auto doppio insiste sia sul mappale 2902 (sub. 702) che sul mappale 4979.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A OGG/10/2902/2 OGG/10/2902/703 (n. F01818.1/2000)
Coerenze: terrapieno, altra unità immobiliare (mapp. 2902 - sub.701), altra unità immobiliare (mapp. 4979) e terrapieno
Superficie catastale Totale: 38 mq (vedi visura storica per immobile allegata).
- foglio 10 particella 4979 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 28/04/2000 in atti dal 28/04/2000 (n. F02270.1/2000)
Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, area urbana, terrapieno
Superficie catastale Totale: 11 mq (vedi visura storica per immobile allegata).
- foglio 10 particella 2079 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria F/1, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2000 in atti dal 05/05/2000 COSTITUZIONE AREA URBANA E BCNC AFFERENTI A OGG/10/2079/1 OGG/10/2079/2 (n. A01978.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



Prospetto



Ingresso box auto (area urbana)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Oggiono e Parco del Monte Barro.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto P.G.T.
LOTTO 2
Via Trescano - Oggiono (LC)

Arretrati del tessuto edificato di recente formazione
Aree di carattere prevalentemente residenziale

B1 - Aree ad alta densità residenziale (art. 10.1 NTA)
 B2 - Aree a bassa densità residenziale (art. 10.2 NTA)

Estratto PGT

SERVIZI

- spazi verde
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via Trescano tramite area urbana (mappale 2079 sub.702) di proprietà.

Il box doppio in larghezza è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,50 mt e comunicante con l'adiacente locale accessorio/lavanderia di proprietà mediante porta REI.

Il box auto doppio insiste sia sul mappale 2902 (sub. 702) che sul mappale 4979.

Delle Strutture:

solai: sono presenti importanti infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura e dalle murature perimetrali causate dall'ammaloramento delle guaine poste a protezione.



Il solaio di copertura del box auto e del locale accessorio/lavanderia è utilizzato come area pedonale ed è pavimentata.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: basculante realizzati in metallo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in beola nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di box insistente sul mappale 2902 sub.702	38,80	x	60 %	=	23,28
Porzione di box insistente sul mappale 4979	8,00	x	60 %	=	4,80
Area urbana	79,00	x	5 %	=	3,95
Totale:	125,80				32,03



Ingresso box doppio



Box doppio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Oggiono (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è costatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

BENI IN OGGIONO VIA TRESCANO 17

LOCALE ACCESSORIO (RIPOSTIGLIO/LAVANDERIA)

DI CUI AL PUNTO C

locale accessorio (ripostiglio/lavanderia) a OGGIONO Via Trescano 17, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso tramite scala dal giardino comune o tramite il box adiacente di proprietà.

Il locale accessorio è composto da un vano ad uso taverna e un locale ad uso lavanderia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2902 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TRESCANO n. 17, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A OGG/10/2902/2 OGG/10/2902/703 (n. F01818.1/2000)
Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno su due lati e altra unità immobiliare
Superficie catastale Totale: 48 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



Scala di ingresso ai locali interrati



Locale accessorio interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Oggiono e Parco del Monte Barro.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estretto P.G.T.
LOTTO 2
Via Fresconio - Oggiono (LC)

AREALI del tessuto edificato di recente formazione
Aree di carattere prevalentemente residenziale

■ B1 - Aree ad alta densità residenziale (art. 10.1 NTA)

■ B2 - Aree a bassa densità residenziale (art. 10.2 NTA)

Estretto PGT

SERVIZI

- spazi verde
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- luminosità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso tramite scala dal giardino comune o tramite il box adiacente di proprietà.

Il locale accessorio è composto da un vano ad uso taverna e un locale ad uso lavanderia.

Sono presenti infiltrazioni sul soffitto del locale provenienti dall'area pavimentata sovrastante.

Delle Strutture:

solai: sono presenti importanti infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura e dalle



murature perimetrali causate dall'ammaloramento delle guaine poste a protezione.

Il solaio di copertura del box auto e del locale accessorio/lavanderia è utilizzato come area pedonale ed è pavimentata.

strutture verticali: costruite in cemento armato. sono presenti infiltrazioni e umidità di risalita

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

al di sotto della media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

idrico: conformità: da verificare



termico: autonomo i diffusori sono con radiatori conformità: non conforme.



I locali accessori non possono essere riscaldati (normativa Regione Lombardia).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ripostiglio/lavanderia	48,00	x	50 %	=	24,00
Totale:	48,00				24,00



Ripostiglio



Lavanderia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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	appartamento	110,40	0,00	182.000,00	182.000,00
B	box doppio	32,03	0,00	45.000,00	45.000,00
C	locale accessorio (ripostiglio/lavanderia)	24,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				267.000,00 €	267.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.150,00
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:	€ 39.022,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221.127,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a OGGIONO Via Trescano, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPEZZAMENTO DI TERRENO con accesso e scarico da via Trescano e da strada interna al Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano.

L'appezzamento di terreno a destinazione RESIDENZIALE (rif. 7.2 Situazione urbanistica) e` posto in località Trescano e dista circa 2,00 km dal centro di Oggiono.

Il terreno ha forma regolare, è prevalentemente pianeggiante e alla data del sopralluogo si presenta come un'area a verde incolta.

Il terreno in oggetto era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (anno di adozione 2003) ed è servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5442 (catasto terreni), sezione urbana OGGIONO, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 960, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 3,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/10/2006 Pratica n. LC0098519 in atti dal 06/10/2006 (n. 98519.1/2006)
Coerenze: mappale 3528, mappale 412, mappale 5955, mappale 5498, mappale 5199 e mappale 5200
Annotazione di immobile: SR

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	960,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.650,00
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 di piano di lottizzazione e cessioni gratuite di aree, stipulata il 28/06/2005 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 8369/5448 di repertorio, registrata il 12/05/2005 a Lecco ai nn. 5778 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

pignoramento, stipulata il 02/01/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 2971 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Lecco ai nn. 1161/821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di acquiescenza a disposizioni testamentarie (dal 12/10/2017), con atto stipulato il 12/10/2017 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 23830 di repertorio, trascritto il 10/11/2017 a Lecco ai nn. 14398/10227.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 5442, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, beni censiti al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2902 subalterni 701,702,703, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979.

Denuncia di successione n.1414 vol. 9990/17 del 14/11/2017 Ufficio del registro di Lecco trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Lecco il 03/05/2018 al n.5784/4185, eredità devoluta per testamento P.

Panzeri n.5346 1T 08/06/2017.

Si segnala che nel quadro D della precitata formalità n.14398/10227 del 10/11/2017 il *** DATO OSCURATO *** dichiarava di prestare piena adesione ed acquiescenza al testamento di cui sopra rinunciando ad ogni eventuale azione di riduzione ad esso spettante e di accettare puramente e semplicemente l'eredità del *** DATO OSCURATO *** così come devoluta in forza del precitato testamento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 01/06/2000).

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/11/1974 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 13/11/1974 a firma di Notaio BOSISIO ai nn. 62270 di repertorio, trascritto il 10/12/1974 a Lecco ai nn. 8571/7569.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 5442, beni censiti al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2902 subalterni 701,702,703

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di permuta per scrittura privata (dal 01/06/2000 fino al 12/10/2017), con atto stipulato il 01/06/2000 a firma di Notaio PANZERI PAOLO ai nn. 623 di repertorio, trascritto il 14/06/2000 a Lecco ai nn. 7613/4987.

Il titolo è riferito solamente a bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 2079 subalterno 702, bene censito al Catasto Fabbricati alla sezione OGG, foglio 10, mappale 4979

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno oggetto di perizia era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (adozione con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 ottobre 2003 n.51 Reg. Delib. e deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 marzo 2004 n.23 Reg. Delib.) e soggetto a convenzione con il Comune di Oggiono con atto in data 28 giugno 2005 n.8369 rep. Notaio Paolo Panzeri registrato a Lecco il giorno 12 luglio 2005 al n.5778 serie 1T e trascritto a Lecco, relativamente al dante causa, con note in data 13 luglio 2005 ai nn. 12508/7553 e 12514/7559.

Estratto della convenzione:

Art.4 Opere di urbanizzazione

I lottizzanti si impegnano in solido ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico:

- 1) tratto di strada prevista dal PRG vigente a partire dall'inizio del comparto a nord fino allo sbocco sulla Strada Provinciale n.70. ...
- 2) sede viaria pubblica, a servizio dei parcheggi pubblici e del comparto, con innesto dalla predetta strada di Piano Regolatore Generale, di larghezza pari a ml. 6,00 (sei) e con le medesime caratteristiche.
- 3) Parcheggi pubblici della superficie complessiva di mq. 280,00 (duecentoottanta) ...
- 4) Sede viaria privata a servizio dei lotti con innesto da quella pubblica, di larghezza pari a ml. 5,00 (cinque) e con le medesime caratteristiche della strada di Piano Regolatore Generale.
- 5) Impianti idrico, gas metano, telefonico ed elettrico, dai punti di allaccio situati sulla strada comunale a nord del comparto di P.L. fino ai punti di utilizzo dei singoli lotti.
- 6) Impianto d'illuminazione pubblica dal punto di allaccio situato sulla strada comunale a nord del comparto di P.L. fino ai punti di utilizzo distribuiti sulle sedi viarie della lottizzazione.

7) Impianto fognario a partire dall'inizio del comparto a nord, per servire i terreni già edificati della località Trescano, e dai singoli lotti, fino all'innesto della Strada Provinciale n. 70. ...

Art. 5 Cessione di aree

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione i Lottizzanti, previa disposizione della necessaria documentazione tecnica catastale, cederanno gratuitamente al Comune di Oggiono le seguenti aree in conto standards e per opere di urbanizzazione primaria, nonché, a lavori ultimati e collaudati, i seguenti impianti:

- a) aree di proprietà, indicate nella tavola di progetto con puntinatura di colore "grigio e violetto", da destinare a strada, camminamento pedonale e sede viaria pubblica, della superficie di circa mq. 1306;
- b) aree di proprietà indicate nella tavola di progetto con puntinatura di colore "verde", per area standard, della superficie di circa mq. 2.120,50 oltre a mq 280 per parcheggi pubblici situati in adiacenza della sede viaria pubblica;
- c) impianti: idrico, illuminazione, tombinatura e impianto fognario. ...

Art. 6 Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria vengono assolti con esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 (escluse quelle relative e insistenti sulla sede viaria privata) della presente convenzione.

... Pertanto si conviene che i Lottizzanti nulla dovranno al Comune di Oggiono a titolo di oneri per opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7 Oneri di urbanizzazione secondaria

Considerato che il Comune di Oggiono chiede l'allacciamento all'acquedotto consortile (CIAB) e i tratti di fognatura sulla strada di Piano Regolatore Generale e provinciale per servire l'intera località, in base all'art. 12, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 61, che prevede la realizzazione a cura dei Lottizzanti di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono assolti con l'esecuzione di dette opere ...

Art. 8 Contributo sul costo di costruzione

Gli interventi edilizi del comparto sono subordinati al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge 10/1977, vigente al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

...

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto edificato di recente formazione - Aree di carattere prevalentemente residenziale - B3 - Ambiti a bassa densità insediativa.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16.3 NTA AMBITI A BASSA DENSITA` (B3)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a bassa densità con tipologie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari e a schiera dotate di ampi spazi a verde privato attrezzato a parchi, giardini, ecc.

If (mq/mq) - 0,20 mq/mq

Ip (mq/mq) - 0,1 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.6

Ic (mq/mq) - 0,05 mq/mq - Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11c.4

Rc - 35%

Rp - 30%

H - 9,5 m - e comunque non superiore a n. 2 piani fuori terra piu` sottotetto

Dc, Df, Ds - Quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano delle Regole
Destinazioni d'uso - Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul lato nord del terreno è presente un piccolo ricovero attrezzi non autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino dei luoghi: €1.000,00



Ricovero attrezzi non autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONO VIA TRESCANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a OGGIONO Via Trescano, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPEZZAMENTO DI TERRENO con accesso e scarico da via Trescano e da strada interna al Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano.

L'appezzamento di terreno a destinazione RESIDENZIALE (rif. 7.2 Situazione urbanistica) è posto in località Trescano e dista circa 2,00 km dal centro di Oggiono.

Il terreno ha forma regolare, è prevalentemente pianeggiante e alla data del sopralluogo si presenta come un'area a verde incolta.

Il terreno in oggetto era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (anno di adozione 2003) ed è servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5442 (catasto terreni), sezione urbana OGGIONO, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 960, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 3,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/10/2006 Pratica n. LC0098519 in atti dal 06/10/2006 (n. 98519.1/2006)
Coerenze: mappale 3528, mappale 412, mappale 5955, mappale 5498, mappale 5199 e mappale 5200
Annotazione di immobile: SR



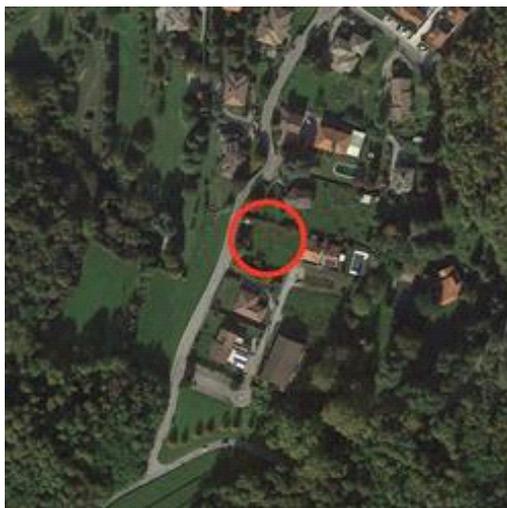
Terreno pianeggiante



Vista del terreno da Via Trescano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Oggiono e Parco del Monte Barro.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buono 
panoramicità: buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPEZZAMENTO DI TERRENO con accesso e scarico da via Trescano e da strada interna al Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano.

L'appezzamento di terreno a destinazione RESIDENZIALE (rif. 7.2 Situazione urbanistica) è posto in località Trescano e dista circa 2,00 km dal centro di Oggiono.

Si precisa che risulta necessario verificare e tracciare i confini tra i diversi mappali (anche con un rilievo topografico plani-altimetrico) in quanto non esiste una suddivisione attendibile tra i mappali oggetto del presente lotto e i circostanti terreni.

Il terreno ha forma regolare, è prevalentemente pianeggiante e alla data del sopralluogo si presenta come un'area a verde incolta.

Il terreno in oggetto era inserito nel Piano di Lottizzazione denominato P.L. 26 Trescano (anno di adozione 2003) ed è servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La strada di accesso interna al P.L. è un'area urbana di proprietà dell'esecutato per 208/1000 ma non oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

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	
Superficie catastale mappale 5442	960,00	x	100 %	=	960,00	
Totale:	960,00				960,00	



Accesso al mapp. 5442 da strada interna al P.L.



Opere di urbanizzazione realizzate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno edificabile in zona B3 – Ambiti a bassa densità insediativa

Per la determinazione del valore del terreno si precisa che la stima tiene conto della zona territoriale in cui è ubicato il terreno, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, ecc. e dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La valutazione è stata effettuata prendendo a riferimento le rilevazioni effettuate nel mercato immobiliare specifico che tengono conto dei parametri sopra citati e considerando le caratteristiche che incidono positivamente e negativamente sui valori dei terreni come ad esempio le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi, ecc.

Il metodo applicato per la determinazione del valore di mercato dei terreni è anche quello di trasformazione, in quanto il puro terreno viene trasformato tramite una serie di opere, operazioni ed investimenti finanziari in un bene totalmente diverso (edificio) e pertanto di valore notevolmente diverso.

La presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile, non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 170.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Oggiono, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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 residenziale	960,00	0,00	170.000,00	170.000,00
				170.000,00 €	170.000,00 €

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: **€ 169.000,00**

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: **€ 25.350,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.650,00**

data 14/06/2023

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI