



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

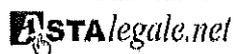
GIUDICE:  
dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
avv. IVANA MONTANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Valsecchi**

CF: VLSLSN65H65E507D  
con studio in LECCO (LC) corso matteotti 38  
telefono: 0341286216  
email: [alessandra.valsecchi@archiworld.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworld.it)  
PEC: [alessandra.valsecchi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a OGGIONO VIA BAGNOLO 15, frazione BAGNOLO, della superficie commerciale di 3.144,73 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN AREA NEL CENTRO STORICO DI BAGNOLO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE,

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE MC 9.130, LO STATO DI FATTO E' DI MC 9.307. IL VOLUME E' RIPARTITO IN 2 CORPI DI FABBRICA. UNA PARTE DEI CORPI DI FABBRICA RISULTANO DEMOLITI.

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO CON N. 27 AUTORIMESSE E N. 19 APPARTAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 1, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data 18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 4348.2, MAPPALE 4348
- foglio 2 particella 4348 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/1, rendita 15.346,00 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1 - 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale SANTOPIETRO LUCIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 92227 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14609.1/2007 Reparto PI di LECCO in atti dal 31/12/2007 Coerenze: MAPPALE 4348, STRADA COMUNALE BAGNOLO, STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO, MAPPALE 4348
- foglio 2 particella 4348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data 18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 1291, MAPPALE 4348

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.144,73 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.292.051,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.225.000,00
Data della valutazione:	26/07/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**ATTO DI INTERVENTO NELL'INTERESSE DI LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore DOVALUE S.P.A.**

Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30.4.1999, n. 130, come modificata (la "Legge sulla Cartolarizzazione"), con sede legale in Milano, via Vittorio Betteloni, n. 2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. 11912920961, capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00 (di séguito, la "Mandante"), e per essa, quale mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P. IVA 02659940239, in virtù di procura rilasciata in data 20.1.2022 autenticata dal Dott.ssa Stefania Anzelini, notaio in Sesto San Giovanni, registrata in data 20.1.2022, al n. 4008 serie 1T, rep. n. 843 e racc. n. 510, in persona dell'Avv. Lorenzo Idelfonso Maria Redaelli, giusta procura speciale autenticata in data 17.6.2020 dal Notaio Luca Amato di Roma con atto Rep. 56707, Racc. 16500 rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sergio Sartori (C.F. SRTSRG54A29E151V, p.e.c.: sergio.sartori@lecco.pecavvocati.it), in Lecco, Via Cavour n. 63, giusta delega rilasciata su foglio separato e di cui è stata estratta copia informatica per immagine inserita nella busta telematica contenente il presente atto

PREMESSO CHE

- a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 13.12.2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D. Lgs. 1.9.1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha concluso con, rispettivamente, Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A., Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A., Banca Popolare del Lazio S.c.p.A., Blu Banca S.p.A., La Cassa di Ravenna S.p.A., Banca di Imola S.p.A., Banca Popolare Pugliese S.c.p.A., Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A., Banca di Piacenza S.c.p.A., Banca di Credito Popolare S.c.p.A., Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. e Banca Valsabbina S.c.p.A. (collettivamente, le "Banche Cedenti" e, ciascuna di esse, una "Banca Cedente") dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i "Contratti di Cessione" e ciascuno di essi un "Contratto di Cessione");
- in virtù dei Contratti di Cessione, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ha acquistato "pro-soluto" dalle Banche Cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative Banche Cedenti a sofferenza, in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30.7.2008, come successivamente modificata e/o integrata (Matrice dei Confi) (collettivamente, i "Crediti"), compresi quelli di cui al presente atto;
- con i contratti di cessione in blocco, Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della cedente e non anche in relazione alle poste passive eventualmente derivanti da pretese restitutorie/risarcitorie, per le quali si eccepisce sin d'ora il difetto di legittimazione passiva;

- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione;
- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Cessionaria, anche per conto delle Banche Cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx>, fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei Crediti;
- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 151 del 21.12.2021, contrassegnato dal codice redazionale TX21AAB13224;
- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l ha conferito a doValue S.p.A., con atto con firma autenticata in data 20.1.2022, per atto Notaio Stefania Anzolini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 843/510 di rep., registrato a Milano DP II il 20.1.2022 al n. 4008 Serie IT, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante;
- tra i crediti ceduti è compreso quello in oggetto per il quale doValue S.p.A. nella qualità intende agire;

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ha stipulato in data 13.12.2010 contratto di mutuo a rep. n. 61760, racc. n. 10108, munito di formula esecutiva in data 15.12.2010, a rogito Dott. Corrado Minussi, Notaio in Casatenovo (LC), per € 4.000.000,00 con la società Cala Bagnolo S.r.l. (Partita IVA – Registro delle Imprese di Lecco – codice Fiscale 03028510133), con sede in Merate (LC), Via Monsignor Colombo n. 6;
- a garanzia di detto finanziamento la società Cala Bagnolo S.r.l., come sopra generalizzati, ha concesso a favore dell'allora Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni ipoteca volontaria per € 6.800.000,00, iscritta in data 16.12.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ai nn. R.G. 19159, R.P. 3975, sugli immobili siti in Oggiono (LC), Via Bagnolo n. 15, identificati originariamente al C.F. del predetto comune alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 1670 graffato al mapp. 2245, alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 2 (cat. A/3) ed alla Sez. OGG, foglio 2, mapp. 2243, sub. 1 (cat. C/6) (cat. A/3);
- il credito della Banca alla data del 28.6.2019, in forza del descritto titolo, ammontava ad € 2.297.186,00, somma alla quale dovranno essere sommati gli ulteriori interessi maturati e maturandi;
- alla luce di quanto sopra, l'esponente intende intervenire, in forza del menzionato titolo esecutivo, nell'esecuzione avviata al fine di vedersi riconosciuto il sopra descritto credito per capitale, interessi maturati e maturandi e spese;

Tutto ciò premesso LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., per il tramite del suo procuratore doValue S.p.A., come sopra rappresenta e difesa interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022 pendente avanti codesto Ill.mo Tribunale nei confronti della società Cala Bagnolo S.r.l. e della Signora Caldirola Giovanna, a garanzia delle proprie ragioni di credito come sopra specificate, per l'importo di € 2.297.186,00, oltre ulteriori interessi, anche di mora sino al saldo, spese e competenze, nonché degli accessori di liquidazione e chiede di partecipare, in via privilegiata ipotecaria, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

chiede inoltre che, nelle condizioni di vendita, vengano inserite le condizioni speciali di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del T.U.B. sul credito fondiario

**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 **giudiziale** attiva, iscritta il 01/02/2016 a LECCO ai nn. 1094/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 879.017,02.

Importo capitale: 691.554,87

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2010 a firma di CORRADO MINUSSI ai nn. 61760/10108 di repertorio, iscritta il 16/12/2010 a LECCO ai nn. 19159/3975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.800.000.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 1670 Subalterno - Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2245 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 2 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,0 vani Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T-1, Immobile n. 3 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 1 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 57 metri quadri Indirizzo BAGNOLO N. civico 15 Piano T

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE PIGNORAMENTO, trascritta il 09/02/2022 a LECCO ai nn. 1577/1117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di LUCIANO SANTOPIETRO ai nn. 92227/11568 di repertorio, trascritto il 28/12/2007 a LECCO ai nn. 24222/14609.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani ECONOMICO Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T/1, Immobile n. 2 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2243 Subalterno 1 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 57 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 3 Gruppo graffati 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 1670 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T, Immobile n. 4 Gruppo graffati 1 Comune G009 - OGGIONO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana OGG Foglio 2 Particella 2245 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA BAGNOLO N. civico 15 Piano T.

GLI IMMOBILI AL QUADRO B SITI IN OGGIONO (LC), VIA BAGNOLO N.15 COMPLESSO INDUSTRIALE, COMPOSTO DA UNA PALAZZINA RESIDENZIALE DI DUE PIANI (TERRA E PRIMO), ADIBITA A RESIDENZA DEL CUSTODE AL PIANO PRIMO E LOCALE SGOMBERO, ATRIO I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831 (LA PALAZZINA ADIBITA A RESIDENZA DEL CUSTODE CON GLI ACCESSORI AL PIANO TERRA), BOX AUTORIMESSA AL PIANO TERRA I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831 E DA UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE DI TRE PIANIFUORI TERRA (TERRA, PRIMO E SECONDO) I CUI DATI CATASTALI DERIVANO DA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN DATA 2 AGOSTO 1991 N. 68.1/1991 IN ATTI DAL 3 LUGLIO 2001 PROTOCOLLO N. 63831, IL TUTTO CON L'ANNESSA AREA DI PERTINENZA, DI METRATURA INFERIORE A CINQUEMILA METRI. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LE OPERE RELATIVE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI AL QUADRO B, SONO STATE INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA NON SONO STATE ESEGUITE OPERE, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI: - RIFACIMENTO TETTO DI COPERTURA E RESTAURO DELLE FACCIATE, PER LE QUALI E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI OGGIONO IN DATA 30 GIUGNO 1997 CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/97; - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LE QUALI E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI OGGIONO CONCESSIONE EDILIZIA N. 145/99 E SUCCESSIVA CONCESSIONE IN RINNOVO DELLA PRECEDENTE RILASCIATA DALLA MEDESIMA AUTORITA' IN DATA 9 MARZO 2001 N. 145/99/R PROTOCOLLO 4461. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO INOLTRE CHE SUCCESSIVAMENTE A TALE ULTIMA DATA NON SONO STATE ESEGUITE ALTRE OPERE STRUTTURALI INTERNE ED ESTERNE PER LE QUALI SI SAREBBE DOVUTO RICHIEDERE LICENZA, CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE. INFINE HA DICHIARATO CHE RELATIVAMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI AL QUADRO B NON SONO STATI ADOTTATI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI CONTEMPLATI DALL'ARTICOLO 41 DELLA CITATA LEGGE. LA PARTE VENDITRICE HA INOLTRE DICHIARATO CHE QUANTO IN OGGETTO PERVENNE ALLA SOCIETA' TORCITURA CARLO PESSINA S.R.L. CON SEDE IN MILANO PER ACQUISTO, IN MAGGIORE CONSISTENZA, DALLA SIGNORA POLINESIO WANDA, NATA A MONTECARLO IL 26 GIUGNO 1913, CON ATTO IN DATA 24 MARZO 1977, REPERTORIO N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE, NOTAIO IN LECCO, TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 20 APRILE 1977 AI NN.2529/2301, ATTO AL QUALE LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI NELLO STESSO CONTENUTI E RICHIAMATI CHE SI INTENDONO COME QUI LETTERALMENTE TRASCRITTI E RIPORTATI, DEI QUALI LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA PIENAMENTE EDOTTA. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE DI CUI ALLA LEGGE 29 GIUGNO 1939 N. 1497 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE DELLE OSSERVAZIONI ACCETTATE DAL COMUNE DI OGGIONO, COME DA DELIBERA DEL 13 DICEMBRE 2005, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'OBBLIGO DI MANTENIMENTO DELLA FACCIATA ESISTENTE DELLA PORZIONE DI EDIFICIO SU VIA BAGNOLO. SERVITU' LE PARTI SI SONO DICHIARATE ALTRESI' EDOTTE DI TUTTI I PATTI RELATIVI ALLE SERVITU', ATTIVE E PASSIVE, ESISTENTI. IN PARTICOLARE SI

SONO DICHIARATE EDOTTE DI QUELLE COSTITUITE DALLA SIGNORA POLINESIO WANDA, ORIGINARIA PROPRIETARIA DELL'OPIFICIO OGGETTO DEL CONTRATTO (CON ATTO IN DATA 24 DICEMBRE 1970, N. 69331/9776 DI REPERTORIO DOTTOR FAUSTO DONEGANA, NOTAIO IN OGGIONO, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 13 GENNAIO 1971, AI NUMERI 274/262) A FAVORE E CARICO DELLE PROPRIETA' RIMASTE A PARTEVENDITRICE (TRA LE QUALI L'OPIFICIO) E DELLE PROPRIETA' TRASFERITE AI SIGNORI ANGHILERI ANTONIO, NATO A LECCO IL 30 GIUGNO 1923, E ANGHILERI GIOVANNI, NATO A LECCO IL GIORNO 1 MAGGIO 1937, (CASA ALTA DI FRONTE ALL'OPIFICIO), PATTI CHE SI RIPORTANO: "L'OPIFICIO A PARTE DEL MAPPALE 1670 E LA CASA ALTA ACQUISTATA, CHE SI FRONTEGGIANO VERSO LA STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA, MANTERRANNO IMMUTATI I DIRITTI DI LUCE,VEDUTA FINESTRE E SPORTI NELLO STATO DI DIRITTO E DI FATTO: TALE DIRITTO AVRA' PURE LA CASA ALTA IN ACQUISTO VERSO IL CORTILE INTERNO RIMASTO ALLA VENDITRICE: L'ACQUIRENTE INVECE NON AVRA' PIU' DIRITTO DIACCEDERE AL CORTILE INTERNO CITATO." LE PARTI SI SONO DICHIARATE ALTRESI' EDOTTE CHE NEL CITATO ATTO DI PROVENIENZA ALLA SOCIETA' TORSETA S.R.L. (24 MARZO 1977, REP. N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE) LA SOCIETA' TORSETA S.R.L. MEDESIMASI DICHIARAVA EDOTTA DI TUTTE LE SERVITU' SOPRA CITATE, IN PARTICOLARE"EDOTTA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI, SERVITU', PATTI E CONDIZIONI PORTATIDALL'ATTO DI COMPRAVENDITA 24 DICEMBRE 1970 N.69331/9776 DI REP. A ROGITO DR. FAUSTO DONEGANA, REGISTRATO A OGGIONO IL 30 DICEMBRE 1970 AL N. 433 VOL.70 E TRASCritto A LECCO IL 13 GENNAIO 1971 AI N.274- 262". LE PARTI SI SONO DICHIARATE, DA ULTIMO, EDOTTE CHE LA SOCIETA' TORSETA S.R. L. (CON ATTO IN DATA 22 GENNAIO 1979, N. 11715/2413 DI REPERTORIO, A ROGITO DOTTOR MELCHIORRE SOAVE, NOTAIO IN LECCO, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 20 FEBBRAIO 1979, AI NUMERI 8743/7148) HA VENDUTO AL SIGNOR ANGHILERI GIACOMO, NATO A LECCO IL 13 MAGGIO 1960, UNA PORZIONE DI FABBRICATO DI ANTICA COSTRUZIONE E, PIU' PRECISAMENTE, LA PARTE DI CUI ALLA SCHEDA N. 375153 SERIE E, PRESENTATA ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI COMO INDATA 16 DICEMBRE 1978 E REGISTRATA AL N. 126/2, E DENUNZIA DI VARIAZIONE MOD.97 N. 126 REGISTRATA IN PARI DATA; CHE QUANTO VENDUTO AL SIGNOR ANGHILERI GIACOMO CONFINA IN PARTE CON LA PROPRIETA' OGGETTODEL CONTRATTO; CHE IN TALE ATTO DI VENDITA, OLTRE AD ESSERE ESPRESSAMENTE RICHIAMATO IL CITATO ATTO DI PROVENIENZA ALLA SOCIETA' TORSETA S.R.L. (24 MARZO 1977, REP. N.8525/1678, DR. MELCHIORRE SOAVE)"ATTO AL QUALE SI E' FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ANCHE PER QUANTORIGUARDA PATTI E CONDIZIONI", SI PREVEDEVA ALTRESI' AL PUNTO 6 QUANTOSEGUE: "CONSENTE ALTRESI', A TITOLO DI SERVITU', OGNI RISTRUTTURAZIONECON MODIFICHE DI APERTURE E FINESTRE SUL PROSPETTO CHE GUARDA SUL VICOLO PRIVATO COSI' DA MIGLIORARE GLI AMBIENTI DI LAVORO". A TAL PROPOSITO LA PARTE VENDITRICE, TORSETA S.R.L., SI E' OBBLIGATA, ENTRO IL TERMINE DEL 29 FEBBRAIO 2008, A FAR OTTENERE ALLA PARTE ACQUIRENTE, CALA BAGNOLO S.R.L., UNA SCRITTURA CON LA QUALE IPROPRIETARI CONFINANTI DEL PROSPETTO OVEST LUNGO LA STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO APPROVINO EVENTUALI MODIFICHE DI APERTURE DI LUCI E VEDUTE E FINESTRE INDIPENDENTEMENTE DALLA DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED INDIPENDENTEMENTE DAL MIGLIORAMENTO DI "AMBIENTI DI LAVORO". PATTUIZIONI ULTERIORI LE PARTI HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DEGLI EVENTUALI ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DA PIANI DI CARATTERIZZAZIONE O BONIFICADELL'AREA OGGETTO DEL CONTRATTO. ALL'UOPO LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A SOSTENERE GLI ONERI RELATIVI ALLA BONIFICA, OVE QUESTA VENISSE RICHIESTA DALLE COMPETENTI AUTORITA', TENENDO INDENNE LA PARTE ACQUIRENTE, FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E PER IL PERIODO DI DUE ANNI DALLA DATA DEL TITOLO. LA PARTE VENDITRICE, IN RELAZIONE ALLA PRIVATA SCRITTURA DEL 15NOVEMBRE 2007 CON IL SIGNOR SIMEONE ANTONIO, REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCO IN DATA 5 DICEMBRE 2007, AI NUMERI 7870, SERIE 3, CON LA QUALE SI CONVENIVA CHE IL SIGNOR SIMEONE ANTONIO (TITOLARE DI UN CHIOSCO) SI IMPEGNAVA A TRASFERIRE LA PROPRIA ATTIVITA', IVI COMPRESI I BENI MOBILI ED

IMMOBILI, A COMPLETA CURA E SPESE DELLA SOCIETA' TORSETA S.R.L., DALL'ATTUALE LOCALIZZAZIONE (LOCALITA' BAGNOLO, MAPPALE 2918) "NELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALEPOSTA AL MAPPALE 670, PREVIO ACCORDO E CONCESSIONE RILASCIATAGLI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SUBORDINATA ALLA CONCESSIONE PER L'UTILIZZO DELLO SPAZIO PUBBLICO AL MAPPALE 670, CHE VERRA' STIPULATA TRA "IL CHIOSCO" E RILASCIATO PREVENTIVO FAVOREVOLE PARERE AMBIENTALE PER LA NUOVA LOCALIZZAZIONE DEL CHIOSCO MEDESIMO, COME SIEVINCE DA LETTERA DEL 18 DICEMBRE 2007, PROT. N. 20345 - 06.03/7, SOTTOSCRITTA DAL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA DEL COMUNE DI OGGIONO, ING. ANDREA FERRIGATO, CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "G". LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO ALTRESI' CHE IN DATA 18 DICEMBRE 2007 LA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI OGGIONO HA ADOTTATO LA DELIBERA N. 226 AVENTE AD OGGETTO "APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE E DI TEMPORANEA INSTALLAZIONE DI UN CHIOSCO PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE", COME RISULTA DA ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI OGGIONO IN DATA 18 DICEMBRE 2007, PROT. N. 20362/SC/IT, CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "H". LA PARTE VENDITRICE TORSETA S.R.L. SI E' OBBLIGATA A FARE IN MODO CHE,ENTRO LA DATA DEL 31 LUGLIO 2008 L'AREA SU CUI ALLA DATA DEL TITOLO SI TROVA LA CITATA STRUTTURA A CHIOSCO SI LIBERA DALLA DETTA STRUTTURA A CHIOSCO. NEL CASO IN CUI TALE STRUTTURA A CHIOSCO NON VENGA SPOSTATA AL DI FUORI DEL MAPPALE 2919 (O GIA' 2919) SUL MAPPALE 670 (O GIA' 670) O COMUNQUE NON VENGA SPOSTATA AD UNA DISTANZA NON INFERIORE AD 80 METRI DAL PERIMETRO DELLA PROPRIETA' OGGETTO DEL CONTRATTO, LA SOCIETA'VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A PAGARE ALLA PARTE ACQUIRENTE CALA BAGNOLOS.R.L. UNA PENALE PARI AD EURO 195.000,00 (CENTONOVANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO). IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 24/03/1977)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 24/03/1977 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 24/03/1977 a firma di MELCHIORRE SOAVE ai nn. 8525/1678 di repertorio, registrato il 28/03/1977 a LECCO ai nn. 673 VOL 219, trascritto il 20/04/1977 a LRCCP ai nn. 2529/2301

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NEL 2009 E' STATA PRESENTATA LA DIA PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE CHE HA ANCHE PREVISTO LA DEMIOLIZIONE DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO, PERTANTO TUTTE LE PRATICHE PRECEDENTI NON RISULTANO PIU' PERTINENTI L'EDIFICIO IN RISTRUTTURAZIONE RIMASTO

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 7/1987, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI UNA FINESTRA E DI UNA PARETE INTERNA, presentata il 06/02/1987 con il n. 1344 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 1/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA CANCELLO INGRESSO E PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLICCANTI, presentata il 02/01/1990 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 08/03/1990

CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIFACIMENTO TETTO E TINTEGGIATURA FACCIATA, presentata il 05/02/1997 con il n. 2197 di protocollo, rilasciata il 02/07/1997 con il n. 11385 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 23/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ESECUZIONE VANO INTERRATO, presentata il 05/02/1997 con il n. 2198 di protocollo, rilasciata il 24/07/1997 con il n. 12523 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 92/1998 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA - RINNOVO CE 23/97, rilasciata il 28/01/2020 con il n. 1247 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 145/1999 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIFACIMENTO TETTO E COMPLETAMENTO INTONACO, rilasciata il 21/11/1999 con il n. 1963 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 18/07 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI.

PROT. 8959 DEL 26/05/2009 RICHIESTA DI ARCHIAZIONE DA PARTE DI CALDIROLA GIOVANNA CALA BAGNOLO SRL

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 63/2009, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, presentata il 26/05/2009 con il n. 8959 di protocollo.

AP 03/07 PROT 18774 DEL 21.11.2007 E AP 03/07 VAR PROT 1426 DEL 19.05.2009

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS). Norme tecniche di attuazione ed indici: 15.1. 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: Categoria di edificio EVA Edifici di valore ambientale Sono gli edifici di valore storico-culturale che non presentano vincolo diretto (ex 1089) o interesse culturale (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi), ma che tuttavia conservano l'impianto e i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto antico, meritevoli di conservazione. Rientrano in tale categoria anche gli immobili di proprietà privata di segnalato interesse culturale (Sirbec) che solo a seguito della procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e smi sono esclusi dall'applicazione della disciplina di cui alla Parte II del D.Lgs. stesso. Descrizione Modalità di intervento ammesse Fino a Ristrutturazione conservativa DESTINAZIONI D'USO Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea in cui il territorio comunale e suddiviso hanno valore prescrittivo, e sono integrate dalle precisazioni di cui ai successivi comma 4 bis e 4 ter, la tabella di pag 12 delle norme di attuazione del PGT stabilisce che 1) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare è Gf 1. RESIDENZIALE (Abitazioni residenziali spazi adibiti ad abitazione (alloggi), comprensivi degli spazi accessori e relative pertinenze, gli spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali e le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nonché le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.), secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.) 2) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento sono Gf 2.2. MANIFATTURA 4.0 Manifattura 4.0 (attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) Gf 2.2 Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, sono compatibili, ai fini urbanistici, con tutte le destinazioni d'uso, a condizione che: a) lo svolgimento dell'attività sia compatibile con le funzioni esistenti ed insediate sotto il profilo della sicurezza, della salubrità, delle emissioni sonore ed ambientali, dell'igiene e del decoro; b) non svolgano attività di stoccaggio nei cortili e aree

esterne Gf 3.4. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA, (attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica) non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio e in generale di turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3. Gf 3.5.R COMPLEMENTARE ALLA RESIDENZA Gf 3.7. IMPIANTI SPORTIVI (Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa), non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di impianti sportivi se individuabili come impianti sportivi ai sensi del D.M. 18.03.1996 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore. Gf 3.10. LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SVAGO Le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) potranno insediarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale vigente

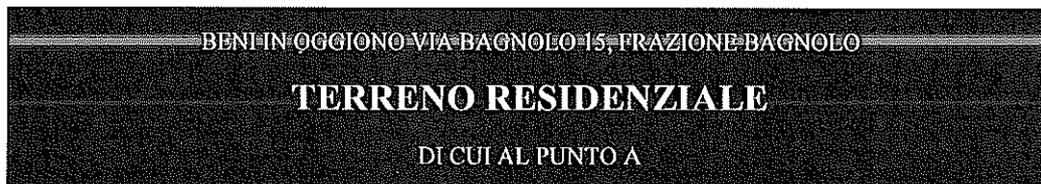
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno residenziale a OGGIONO VIA BAGNOLO 15, frazione BAGNOLO, della superficie commerciale di 3.144,73 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN AREA NEL CENTRO STORICO DI BAGNOLO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE,

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE MC 9.130, LO STATO DI FATTO E' DI MC 9.307. IL VOLUME E' RIPARTITO IN 2 CORPI DI FABBRICA. UNA PARTE DEI CORPI DI FABBRICA RISULTANO DEMOLITI.

IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO CON N. 27 AUTORIMESSE E N. 19 APPARTAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe I, consistenza 57 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data

18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M  
Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 4348.2, MAPPALE 4348

- foglio 2 particella 4348 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/1, rendita 15.346,00 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1 - 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale SANTOPIETRO LUCIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 92227 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14609.1/2007 Reparto PI di LECCO in atti dal 31/12/2007  
Coerenze: MAPPALE 4348, STRADA COMUNALE BAGNOLO, STRADA PRIVATA DETTA DEL TORCHIO, MAPPALE 4348
- foglio 2 particella 4348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BAGNOLO n. 15 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/10/2017 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio n. 6059 Sede TNP Registrazione Volume 1T n. 59164 registrato in data 18/11/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con M  
Coerenze: MAPPALE 2918, MAPPALE 1291, MAPPALE 4348

DESCRIZIONE DELLA ZONA

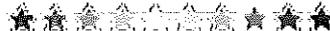
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

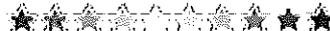
livello di piano:

pessimo 

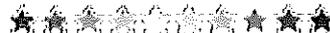
esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE RESIDENZIALE	2.709,45	x	100 %	=	2.709,45
SUPERFICIE INTERRATO - BOX	2.176,38	x	20 %	=	435,28
<b>Totale:</b>	<b>4.885,83</b>				<b>3.144,73</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(22/07/2022)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.600,00

LISTINO FIMAA - RESIDENZA (22/07/2022)

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 2.700,00

LISTINA FIMAA - BOX (22/07/2022)

Valore minimo: 16.000,00

Valore massimo: 20.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI E' PROCEDUTO A INDIVIDUARE IL VALORE MEDIO DI VENDITA DI APPARTAMENTI NUOVI NELLA'AREA INTERVISTANDO UN TECNICO DEL SETTORE, CONSULTANDO IL LISTINO FIMAA . SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL MASSIMO VALORE DI VENDITA IN QUANTO I NUOVI EDIFICI DEVONO RISPONDERE A CRITERI ECOLOGICI E ENERGETICI ESTREMAMENTE ELEVATI FIN QUASI A ENERGIA ZERO E IL CONTESTO PAESAGGISTICO E' DISICURO PREGIO PER INTERVENTI RESIDENZIALI O ANCHE PER INTERVENTI TURISTICO-RICETTIVI. AL VALORE COSI' OTTENUTO SI DETRAE IL VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CALCOLATO UTILIZZANDO I DATI CRESME (Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale Cresme è il principale soggetto in Italia in grado di aggregare e mettere in contatto i principali attori dell'industria delle costruzioni, un'eccezionale rete tecnica d'élite che oggi rappresenta associazioni imprenditoriali, istituti finanziari, professionisti, enti e amministrazioni pubbliche, singole imprese, e costituisce il punto di riferimento per tutta l'attività di ricerca e di analisi dell'istituto). I DATI DEL CRESME INDICANO UN COSTO DI COSTRUZIONE AL €/MQ 1.631,09 PER UNA SUPERFICIE PARAMETRATA PARI A MQ 4.413,42

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.144,73 x 2.700,00 = 8.490.760,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTO DI COSTRUZIONE	-7.198.708,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.292.051,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.292.051,48

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di OGGIONO, agenzie: LECCO, osservatori del mercato immobiliare LECCO, ed inoltre: CRESME <http://www.cresme.it/>

**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	3.144,73	0,00	1.292.051,48	1.292.051,48
				<b>1.292.051,48 €</b>	<b>1.292.051,48 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.292.051,48**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% 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: **€ 64.602,57**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 2.448,91**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.225.000,00**

data 26/07/2023

il tecnico incaricato  
Alessandra Valsecchi

