STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO
Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna
Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268
Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B –junior n. 1179
albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 09/2021

a carico di

[redacted]

GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE AVV. MASSIMILIANO NESSI

ELABORATO PERITALE

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g - tel. 0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726
e.mail: peregolavelli@gmail.com pec. bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione

Comune di Osnago via Tessitura n. 1/C

Orto – foto *mappa*

Descrizione generale

Il Comune di Osnago si trova in Brianza, nel territorio del Meratese, al confine tra l'alta pianura padana e le propaggini delle colline briantee, posta ad ovest della Valle dell'Adda. Il territorio è attraversato dalla strada provinciale n. 342 verso Vimercate a ridosso della quale si sono sviluppate attività commerciale di grande distribuzione, e da linea ferroviaria con stazione di sosta. Il territorio si presenta pianeggiante con edificazione varia, per la maggior parte di recente edificazione.

Descrizione

Nella zona interna del Comune di Osnago in prossimità del municipio e a ridosso della linea ferroviaria complesso residenziale denominato "Le Terrazze" composto da quattro palazzine denominate A-B-C-D corpi di fabbrica di carattere condominiale, area a verde, con sotto stanti autorimesse.

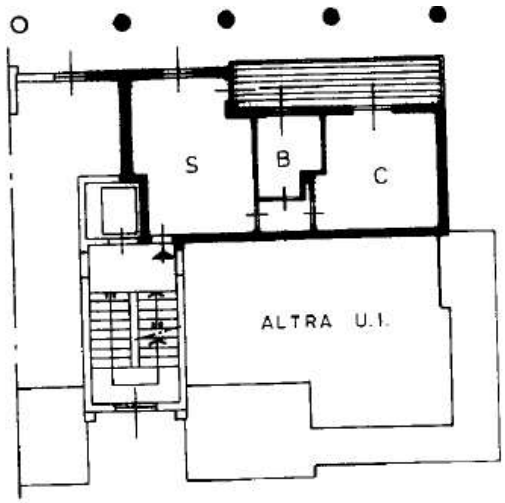
Accesso

Da via Tessitura n. 1/C

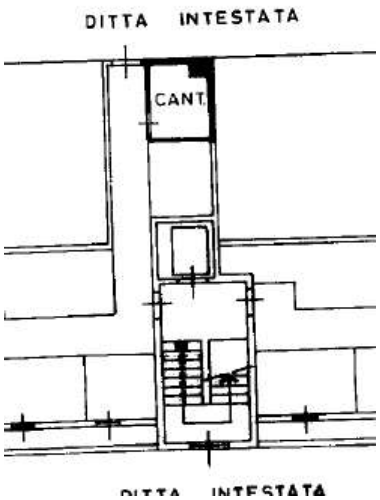
Identificazione catastale

Comune di Osnago via Tessitura

Fg. 5 mappale 2216 sub. 16 P1/S1 cat. A/2 cl. 1 vani 3 superficie catastale mq. 51 , superficie escluse aree scoperte mq. 48 rendita €. 232,41



Piano primo



piano seminterrato

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a

Coerenze:
appartamento:
a nord e a est affaccio su area comune al mappale 1945: a sud appartamento al sub. 17 e vano scala comune; a ovest vano ascensore comune e appartamento al sub. 15.
Cantina:
a nord corsia di accesso comune al sub. 2; a est box al sub.32; a sud cantina al sub. 21; a ovest ente comune al sub. 15

all'unità immobiliare compete 16,04 millesimi per l'appartamento e 0,74 per la cantina negli enti comuni della palazzina C rappresentati dai mappali 216 sub. 1 (androne , scale, ascensori, corridoi, locali macchine, contatori, gioco bimbi) e mappale 2216 sub. 2 (rampa e corsia di accesso ai boxes). locali millesimi di proprietà

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Nella palazzina C, parte retrostante, in sottoportico, posto in aderenza con il vano ascensore, bilocale al piano primo composto da una cucina/soggiorno, bagno e camera con balcone comune, Completa la proprietà cantina ala piano seminterrato.
La porta d'ingresso risulta blindata e di dimensioni ridotte.
Caratteristiche
Riscaldamento con termosifoni e caldaia murale in cucina
Serramenti in legno e vetri termici
bagno completo con pavimento e rivestimento in ceramica
Pavimenti in ceramica locale cucina in laminato in legno la camera
Grado di conservazione: normale
dati metrici
La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n, 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a :

mappale 2216 sub. 16 mq. 48

3- STATO DI POSSESSO

[redacted]

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Trascrizione del 19 gennaio 1994 ai n. 745/529 relativa a convezione edilizia, atto Notaio Modesto Bosisio di Merate in data 21 dicembre 1993 n. 133162 per attuazione di piano di recupero [redacted]

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
Iscrizione volontaria del 12 ottobre 2015 ai nn. 11423/1700 per la somma complessiva di [redacted]

Iscrizione legale del 31 ottobre 2019 ai nn. 15423/2284 per la somma [redacted]

Trascrizione del 10 marzo 2021 ai nnn. 3536/2605 [redacted]

3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale
4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia
conforme
4.3.2. conformità catastale
Conforme

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 789,74

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 12 ottobre 2015 ai nn. 11422/8039 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Laura Mutti di Merate il 6 ottobre 2015 rep. n. 15829/9350 [redacted]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 5 maggio 2006 ai nn. 8345/5304 relativa a compravendita atto Notaio Achille Tasca di Merate in data 20 aprile 2006 rep. n. 292639/16729 [redacted]

Trascrizione del 5 agosto 2002 ai nn. 12537/9090 trasferimento sede da Osnago ad Arcore in forza di atto Notaio Achille Tasca di Merate in data 23 luglio 2002 rep. n. 261719

Trascrizione del 22 aprile 1993 ai nn. 3666/2756 relativa a trasferimento sede da Arcore a Osnago in forza di atto Notaio Modesto Bosisio di Merate in data 11 gennaio 1993 rep. n. 130227/40125

Trascrizione del 16 luglio 1992 ai nn. 7713/5686 relativa a compravendita Notaio Gianbattista Trabace di Milano in data 3 luglio 1992 rep. 33426 [redacted]

7- PRATICHE EDILIZIE

Intero complesso edilizio
CE n. 432 del 28 dicembre 1993 richiesta da Immobiliare Centro srl
Variante n. 2972/93-1 del 8 marzo 1996
FABBRICATO C
CE n. 3126/96 del 4 dicembre 1995
DIA n. 9380 prot del 22 dicembre 1997
Agibilità richiesta il 7 febbraio 1998 prot. 980
Lo scrivente perito ha verificato le concessioni edilizie indicate nell'atto di provenienza.
Le concessioni riguardano:
Autorimesse interrate
CE n. 130/97 del 30 giugno 1998
DIA n. 1523 prot. del 22 febbraio 2000
costruzione del blocco D
CE n. 105/98 del 14/10/98
DIA n. 604 prot 21 gennaio 2000
Costruzione blocco B
CE n. 165/98 del 29 marzo 1999
DIA n. 6902 del 23 agosto 2000
Agibilità richiesta il 7 febbraio 1998 e 16 maggio 2000

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

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

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona:

Nel territorio di Osnago risultano 36 unità immobiliari di carattere residenziale.

Per tipologia vengono scelte i seguenti avvisi di vendita

Via Tessitura appartamento mq. 70 prezzo di vendita €. 120.000,00 pari a €. €. 1.700,00 circa al mq.

Via Tessitura 4 appartamento mq. 125 prezzo di vendita €. 175.000,00 pari a €. 1.400,00 circa al mq.

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a

Osservatorio mercato immobiliare secondo semestre 2020, per unità residenziali di tipo civile in condizioni normali da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di €. 1.600,00/mq.

Valore medio adottato €. 1.400,00/mq

8.1.3 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , **non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:**

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.
b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola
b- 1,00 per la zona edificata periferica
c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico
d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.
e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola
b – 1 per il centro edificato
c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato/interrato
b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno
c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano
d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni
b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale
b-0,80 se lo stato è mediocre
c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

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

- superficie coperta – copertura piana	100 %
- superficie coperta – copertura inclinata	90 %
- superficie scoperta:	
- balconi e terrazzi scoperti	25 %
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale	35 %
- verande	60 %
- vani tecnici	25 %
- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000	10 %
> mq. 1000	5 %
Accessori	
- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- vani a disposizione	40 %
- autorimesse	50 %
- posti auto coperti	35 %
- posti auto scoperti	25 %

8.1.4 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a

in relazione allo stato di conservazione
a-1,00 se lo stato è normale

8.2- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore
mappale 2216 sub. 16 mq. 48 x 1,00 x €. 1.400,00/mq **€. 67.200,00**
8.3 adeguamenti e correzioni della stima
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base
Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nell'immediatezza
Della vendita giudiziari €. 10.080,00
8.4 prezzo base d'asta del lotto
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 57.120,00**

Lecco, 15 luglio 2021 il perito

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g - tel. 0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726
e.mail: peregolavelli@gmail.com pec. bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

Firmato Da: LAVELLI BAMBINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 163437a0fded65f76d97de8754f7850a