

TRIBUNALE DI LECCO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2024

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. DAMIANO CHIAPPA

ELABORATO PERITALE- BENE IN OGGIONO



01 -IDENTIFICAZIONE

localizzazione: Comune di Oggiono via C.A Dalla Chiesa 4



Orto – foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Oggiono è collocato tra il lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza, caratterizzato da una vasta piana e da una zona collinare di Imberido. Il territorio confina con i Comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno e conta la presenza di 9234 abitanti residenti. E' il primo paese provenendo da Lecco, ed è attraversato dalla strada provinciale 51 che di fatto divide l'abitato in due parti. Lungo la strada si sono sviluppate attività commerciali di media distribuzione e terziarie.

Descrizione

Nella parte a monte della strada provinciale, in posizione retrostante, complesso edilizio di tipologia condominiale a tre piani fuori terra, oltre seminterrato e area di manovra antistante denominato centro residenziale "Il Verde", posto ortogonalmente rispetto alla via.

Accesso

Da via C.A. Dalla Chiesa direttamente attraverso rampa d'accesso a servizio dell'intero piano seminterrato

Identificazione catastale

Comune di Oggiono via C.A. Dalla Chiesa n. 4

Già mappale 1427 sub. 9 derivante da scheda del 14 giugno 1988 prot. 77 successivamente variata per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione di toponomastica presentata il 30 dicembre 2005 pratica n. LC 0117060, ora così censita:

sez. OGG fg. 6 mappale 1427 sub. 701 PS1 cat D/8 rendita €. 4.583,00

Coerenze in contorno da nord in senso orario, rampa d'accesso, cortile comune dai restanti lati.

Alla unità immobiliare descritta compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e servizi comuni condominiali, pari a 106,94/1000

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Intero piano seminterrato destinato a deposito e celle frigorifere per l'attività di commercializzazione delle carni. Tutto il piano risulta controsoffittato con pannelli in cartongesso con altezza interna variabile da mt. 2,50 a mt. 3,00. Il piano si compone di un primo vano destinato ad autorimessa/area di manovra. Seconda porzione destinata a celle di congelazione. Presenta pavimento in battuto di cemento liscio in parte ammalorato. Gli ambienti sono areati da bocche di lupo. Nelle

celle il pavimento è rivestito con lastre lavabili. Vi è presenza di umidità di risalita in alcune parti dei muri. Serramenti e portoni in ferro e vetro.

Stato di conservazione: mediocre

Dati metrici

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

Superficie intero piano mq. 280,00

3- STATO DI POSSESSO

[redacted] - Oggiorno – proprietà 1/1 - l'immobile risulta inutilizzato

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione del 13 febbraio 1989 al nn. 1467/1122 relativa a costituzione di servitù di passo pedonale e carroio a favore della limitrofa proprietà al mappale 2537 sub. 18 a carico di una porzione dell'area comune dell'intero Centro Residenziale, in forza di atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiorno in data 16 gennaio 1989 rep. n. 84462

Trascrizione del 27 marzo 2006 al nn. 5820/3606 conversione urbanistica stipulata con il Comune di Oggiorno in forza di atto Notaio Alberto Guocolo di Lecco in data 16 marzo 2006 rep. 1028 - serie 1

Trascrizione del 27 febbraio 2018 al nn. 2558/1840 modifica conversione atto Notaio Matteo Ballone di Lecco in data 8 febbraio 2018 rep. n. 121/92

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

iscrizione volontaria in data 17 giugno 2002 al nn. 6878/1883 a favore della Banca Popolare di Lodi soc. coop. a.r.l. Estinta ma non cancellata.

iscrizione volontaria del 23 marzo 2007 al nn. 5689/1134 a favore della Banca Popolare Italiana – Banca Popolare di Lodi soc. coop. – gravante sull'immobile, come indicato nell'atto di cessione il debito residuo rimane a carico della parte cedente

Trascrizione del 11 giugno 2024 al nn. 8932/6988 relativa a liquidazione giudiziale n. 57024 a carico di [redacted]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico

Conforme

4.3.2 conformità catastale

Conforme

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€ 3.127,79

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 27 novembre 2019 al nn. 17008/12183 relativa a vendita di azienda in forza di atto Notaio Sironi Claudio di Vimercate in data 18 novembre 2019 rep. 26373/14916 a carico di [redacted] favore di [redacted]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 21 dicembre 1991 ai nn. 13555/9907 relativa a compravendita atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiorno in data 2 dicembre 1991 rep. n. 114997

7- PRATICHE EDILIZIE

CE n. 2394 del 21 marzo 1983 prot. 2484 relativa alla costruzione di palazzina plurifamiliare

Prima variante pro. 4122 del 16 ottobre 1985

Seconda variante prot. 2818 del 20 marzo 1987

Proroga prot. 4724 del 15 giugno 1987

Proroga prot. 2601 del 16 luglio 1988

Terza variante prot. 3053 del 23 luglio 1988

Pratica edilizia n. 6/88 prot. 731 del 16 luglio 1988 – costruzione di recinzione

CE in sanatoria n. 9995/UT prot. del 02 novembre 1988 per formazione box e deposito

Richiesta di agibilità in data 14 settembre 1988

DIA pratica n. 136/05 prot. 18928 del 02 novembre 2005 per cambio di destinazione d'uso – presa d'atto prot. 19675

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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

8.1.1 criterio di stima

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

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

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona: risultano 14 immobili di carattere commerciale in Oggiono. Non risultano in vendita magazzini. Il prezzo medio di vendita per magazzini nei dintorni è di €. 600,00/mq

8.2. 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 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

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 %

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

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

Accessori

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

8.2.1 applicazione coefficienti

b-0,80 se lo stato è mediocre

8.3 definizione valori

mappale 1427 sub. 701

Superficie intero piano mq. 280,00 x 0,80 x € 600,00

€ 134.000,00

Decurtazione per prima base d'asta - 25%

€ 33.600,00

Base d'asta

€ 100.400,00

Lecco, 18 giugno 2024

il perito







