



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2023

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A
telefono: 0399921485
email: info@studiogiannettipozzi.it
PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OSNAGO Via Verdi 2 (appartamento) e Via Privata Giardino (autorimessa), della superficie commerciale di **94,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1253 Sub. 27) posto al PIANO SECONDO (terzo fuori terra con ascensore) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annesso vano RIPOSTIGLIO al PIANO SEMINTERRATO e vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3), con accesso da via Privata Giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 3) particella 1253 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 2 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/1974 Pratica n. LC0027464 in atti dal 15/03/2006 COSTITUZIONE (n. 83.1/1974)
Superficie Catastale: Totale: 89 mq - Totale escluse aree scoperte: 86 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

B **box singolo** a OSNAGO Via Verdi 2 (appartamento) e Via Privata Giardino (autorimessa), della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3) ha l'accesso da via Privata Giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 3) particella 748 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA GIARDINO n. 8 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie Catastale: Totale: 13 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.025,00
Data della valutazione:	27/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori con famiglia.
Sopralluogo in data 20.9.2023.

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 12/04/2006 a firma di Notaio MANTELLI GIORGIO ai nn. 213579/20590 di repertorio, iscritta il 21/04/2006 a Lecco ai nn. 7575/1464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 370.000,00.

Importo capitale: Euro 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si precisa come riscontrabile nell' Ispezione Telematica allegata che l' **IPOTECA** in oggetto è **contro *** DATO OSCURATO *****

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 830 di repertorio, trascritta il 10/05/2023 a Lecco ai nn. 6833/5122, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa come riscontrabile nell' Ispezione Telematica allegata che il *** DATO OSCURATO *** in oggetto *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.027,60
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.993,94

Ulteriori avvertenze:

Millesimi 17,16 per l'appartamento e il ripostiglio e millesimi 1,463 per il box.

Si precisa che i millesimi, i confini delle unità immobiliari, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

Le spese ordinarie annue di gestione includono le spese di riscaldamento ed acqua calda sanitaria (impianto centralizzato).

Le spese straordinarie sono di € 912,10 per sostituzione canali e pluviali ed € 115,50 per sostituzione contatore acqua calda.

Le spese condominiali sono state fornite dall' Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/04/2006), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di Notaio MANTELLI GIORGIO ai nn. 213578/20589 di repertorio, trascritto il 21/04/2006 a Lecco ai nn. 7574/4739.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** vendono con l'immediato trasferimento della proprietà a *** DATO OSCURATO *** che accettano e acquistano in regime di comunione legale dei beni i seguenti immobili: - in comune di OSNAGO, via Verdi n. 2, nel condominio denominato CONDOMINIO GIARDINO: - APPARTAMENTO sito al PIANO SECONDO, terzo fuori terra, composto da tre locali oltre i servizi, con annesso vano di RIPOSTIGLIO al PIANO SEMINTERRATO e VANO ESTERNO INTERRATO AD USO BOX, con accesso da via Privata Giardino, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue: - foglio 3, mappale 1253, sub. 27, Via Verdi n. 2, p.2-S1, categ. A/2, classe 2, vani 5, r.c. euro 464, 81; - foglio 3, mappale 748, sub. 3, via Privata Giardino n. 8, p.S1, categ. C/6, classe 2, mq 13, r.c. euro 66,47. COERENZE DELL'APPARTAMENTO: a nord: dapprima il vano scala e corridoio di disimpegno, indi a salto rientrante l'appartamento interno 10, ad est: cortile comune, a sud: muro perimetrale a confine col fabbricato mappale 747 e cortile comune, ad ovest: giardino comune al mappale 746, antistante via Verdi, indi a salto saliente appartamento interno 10; COERENZE DEL RIPOSTIGLIO: a nord: cortile comune al mappale 746, antistante via Trieste, a est: ripostiglio n. 12, a sud: corridoio comune, ad ovest: ripostiglio interno 10; COERENZE DEL BOX: a nord: box n.ro interno 2, ad est: cortile comune, a sud: box n. 4 e cortile comune, a ovest: cortile comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile pari a MILLESIMI 17,16 PER L'APPARTAMENTO E IL RIPOSTIGLIO e MILLESIMI 1,463 PER IL BOX. La Parte Venditrice dichiara: ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, che le porzioni immobiliari in contratto sono state costruite in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Osnago in data 9 ottobre 1974, e che successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Si precisa come riscontrabile nella Ispezione Telematica allegata che la **COMPRAVENDITA** in oggetto è **a favore** *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Scrittura privata autenticata (dal 21/12/1974 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 21/12/1974 a firma di Notaio Franco ROSSI ai nn. 5855/2963 di repertorio, trascritto il 18/01/1975 a Lecco ai nn. 619/423

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **24/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato in muratura in via Trieste angolo via Verdi , presentata il 16/06/1972, rilasciata il 13/07/1972.

Autorizzazione di ABITABILITA' di EDIFICI del 9.10.1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato- Zone Residenziali – Semi Intensive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di OSNAGO (Lecco) - Piano delle Regole: Art. 15 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. ZONE RESIDENZIALI: Le Tavole individuano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie. In questo ambito, le trasformazioni sono finalizzate alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti, la riduzione della frammentazione funzionale, la riqualificazione degli spazi di uso pubblico. All'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato sono individuate, con riferimento alle densità edilizie esistenti, due subzone residenziali. 2. ZONE RESIDENZIALI SEMI INTENSIVE. Indici e parametri. Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore all'esistente. Altezza: non superiore all'esistente e comunque inferiore a 9 m. Rapporto di copertura: non superiore al 50%. Densità arborea: non inferiore al 10%. Destinazioni d'uso Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13. Modalità di attuazione degli interventi: Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

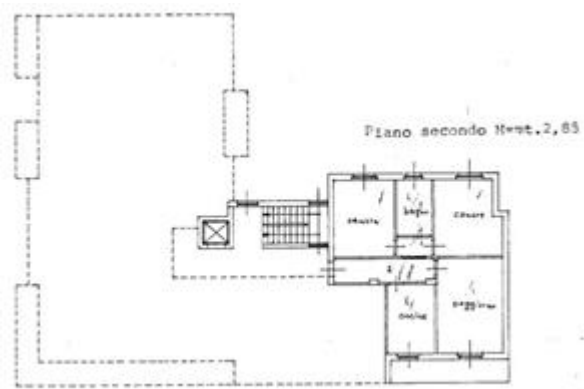
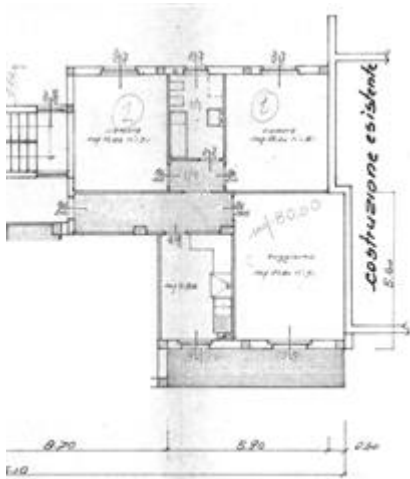
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 20.9.2023): - diversa dimensione della finestra del bagno (che risulta più ampia); - diversa perimetrazione della camera sul confine sud (la corretta perimetrazione è rappresentata nella scheda catastale); - mancata realizzazione della porta di suddivisione tra l'ingresso (zona giorno) e il disimpegno (zona notte).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €2.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00



SCHEDA CATASTALE: Foglio 5 (ex 3), Particella 1253 Subalterno 27
(A/2 - Appartamento)

Licenza n. 24/1972 del 13.7.1972: Pianta piano
1°- 2°- 3° - 4°



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub.
27) - Bagno



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27) - Camera



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27) - Disimpegno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OSNAGO VIA VERDI 2 (APPARTAMENTO) E VIA PRIVATA GIARDINO
(AUTORIMESSA)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OSNAGO Via Verdi 2 (appartamento) e Via Privata Giardino (autorimessa), della superficie commerciale di **94,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1253 Sub. 27) posto al PIANO SECONDO (terzo fuori terra con ascensore) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annesso vano RIPOSTIGLIO al PIANO SEMINTERRATO e vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3), con accesso da via Privata Giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 3) particella 1253 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 2 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/1974 Pratica n. LC0027464 in atti dal 15/03/2006 COSTITUZIONE (n. 83.1/1974)
Superficie Catastale: Totale: 89 mq - Totale escluse aree scoperte: 86 mq (vedi visura storica per immobile allegata).



Prospetto ovest su via Verdi e ingresso n. civico 2



Ingresso n. civico 2



*Prospetto ovest su via Verdi - Appartamento piano secondo
(Part. 1253 Sub. 27)*



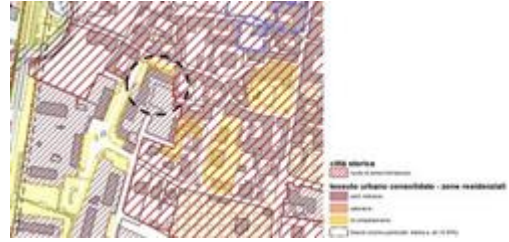
*Prospetto est - Appartamento piano secondo (Part. 1253
Sub. 27)*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco). 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: Lecco e Lago di Como.



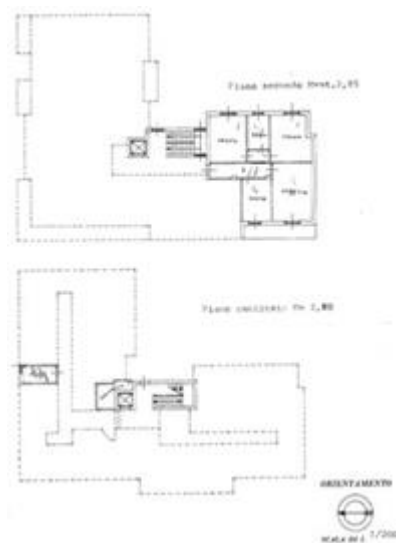
Immagine satellitare dell'immobile sito a OSNAGO (Lecco) in via Verdi 2 (appartamento) e via Privata Giardino (autorimessa)



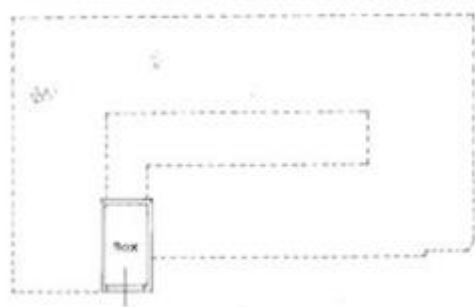
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di OSNAGO (Lecco) Piano delle Regole: Tessuto Urbano Consolidato- Zone Residenziali – Semi Intensive



ESTRATTO MAPPA: Comune di OSNAGO Foglio 9, Particella 1253 (appartamento) e 748 (autorimessa)



SCHEDE CATASTALE: Foglio 5 (ex 3), Particella 1253 Subalterno 27 (A/2 – Appartamento)



SCHEDE CATASTALE: Foglio 5 (ex 3), Particella 748 Subalterno 3 (C/6 – Autorimessa)

SERVIZI
municipio
negozi al dettaglio
supermercato

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 150 m (Osnago)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 800 m (SP342 dir Briantea Calco-Usmate Velate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1253 Sub. 27) posto al PIANO SECONDO (terzo fuori terra con ascensore) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annesso vano RIPOSTIGLIO al PIANO SEMINTERRATO e vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3), con accesso da via Privata Giardino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente con doppio vetro realizzati in PVC (sostituiti nel 2010)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in parte intonaco e parte rivestimento decorativo (tipo klinker)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino di sicurezza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : IMPIANTO CENTRALIZZATO (riscaldamento con radiatori e acqua calda sanitaria) conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



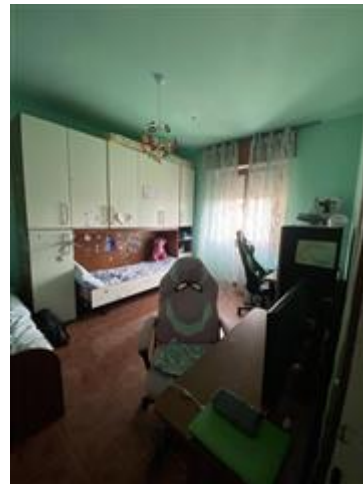
Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27)



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27)



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27)



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27)



Appartamento piano secondo (Part. 1253 Sub. 27)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (Part. 1253 Sub. 27)	90,00	x	100 %	=	90,00
Balcone (Part. 1253 Sub. 27)	8,00	x	30 %	=	2,40
Ripostiglio - piano seminterrato (Part. 1253 Sub. 27)	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	104,00				94,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

BENI IN OSNAGO VIA VERDI 2 (APPARTAMENTO) E VIA PRIVATA GIARDINO
(AUTORIMESSA)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a OSNAGO Via Verdi 2 (appartamento) e Via Privata Giardino (autorimessa), della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3) ha l'accesso da via Privata Giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 3) particella 748 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA GIARDINO n. 8 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Superficie Catastale: Totale: 13 mq (vedi visura storica per immobile allegata).



Autorimessa (Part. 748 Sub. 3)



Autorimessa (Part. 748 Sub. 3)



Autorimessa (Part. 748 Sub. 3)



Autorimessa (Part. 748 Sub. 3)



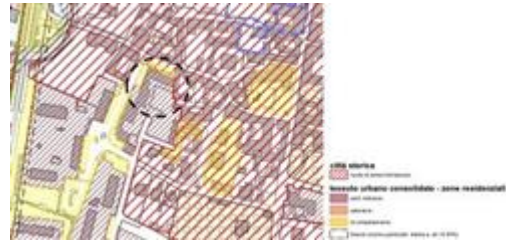
Autorimessa con ingresso da Via Privata Giardino (Part. 748 Sub. 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco). 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: Lecco e Lago di Como.



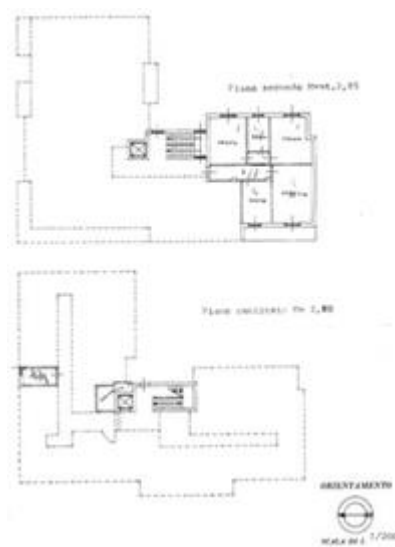
Immagine satellitare dell'immobile sito a OSNAGO (Lecco) in via Verdi 2 (appartamento) e via Privata Giardino (autorimessa)



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di OSNAGO (Lecco) Piano delle Regole: Tessuto Urbano Consolidato- Zone Residenziali – Semi Intensive



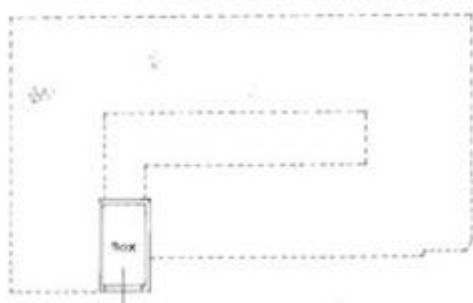
ESTRATTO MAPPA: Comune di OSNAGO Foglio 9, Particella



SCHEDA CATASTALE: Foglio 5 (ex 3), Particella

1253 (appartamento) e 748 (autorimessa)

1253 Subalterno 27 (A/2 – Appartamento)



Piano interrato № mt. 3,20

SCHEDA CATASTALE: Foglio 5 (ex 3), Particella 748 Subalterno 3 (C/6 – Autorimessa)

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 150 m (Osnago)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 800 m (SP342 dir Briantea Calco-Usmate Velate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO GIARDINO è situato nel Comune di OSNAGO in via Verdi n. 2 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il vano esterno interrato ad uso BOX (Part. 748 Sub. 3) ha l'accesso da via Privata Giardino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta basculante per box	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Autorimessa (Part. 748 Sub. 3)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni 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 delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Osnago, agenzie: Osnago, osservatori del mercato immobiliare Osnago, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia

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	94,20	0,00	105.000,00	105.000,00
B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00

120.000,00 €

120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.500,00**

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: **€. 17.475,00**

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: **€. 99.025,00**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI