



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. CARLOTTA MARCONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. STEFANO GUARNEROLI

CF:GRNSFN93R17E507Y

con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 1, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di negozio posto al piano terra all'interno di un complesso condominiale di tre piani fuori terra. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2943 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/1, classe 6, consistenza 74 mq, rendita 2.254,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 5, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez. Urb. OGG Foglio 11 Particella 2943 Subalterno 6
Coerenze: vicolo Sant'Agata, androne comune, cortile comune e altra uiu, mapp 1266

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.655,00
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/09/2017 a firma di LECCO ai nn. 919/13417 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 a LECCO ai nn. 11972/1864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 140.796,30.

Importo capitale: 70.398,15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3787 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a LECCO ai nn. 16291/12544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.574,43
Millesimi condominiali:	32,22
Ulteriori avvertenze:	
Si indicano le spese condominiali come da bilanci dell'amministratore Studio Rigamonti	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di DOTT. FABRIZIO CIMEI ai nn. 11841 di repertorio, registrato il 12/11/2003 a LECCO ai nn. 2089/2V, trascritto il 25/11/2003 a LECCO ai nn. 18361/12125



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 08/07/1981 con il n. 4900 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 04/05/1982 con il n. 2959 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **5/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CE 2295 DEL 04/05/1982 per ristrutturazione di stabili di sua proprietà, rilasciata il 04/07/1985 con il n. 2982 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **5/85/VAR**, per lavori di variante alla concessione edilizia n. 2295 del 04/05/1982 e successiva variante n. 5/85 del 04/07/1985 per ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 15/05/1987 con il n. 268 di protocollo, agibilità del 16/12/1987 con il n. 11529 di protocollo.

E' stata reperita la richiesta di abitabilità, non è stato reperito il rilascio; tuttavia non sono state riscontrate comunicazioni di diniego nel fascicolo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 19 del 01/04/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale . Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 15 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla planimetria catastali la porzione a negozio risulta divisa da diversi tavolati. Allo stato dei luoghi ,come da pratica edilizia, il negozio non presenta tavolati divisorii e risulta essere a open space.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale con pratica DOCFA: € .600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 1, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di negozio posto al piano terra all'interno di un complesso condominiale di tre piani fuori terra. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2943 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/1, classe 6, consistenza 74 mq, rendita 2.254,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 5, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez. Urb. OGG Foglio 11 Particella 2943 Subalterno 6
 Coerenze: vicolo Sant'Agata, androne comune, cortile comune e altra uiu, mapp 1266

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
asilo nido	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km	al di sopra della media	
autobus distante 700 m	al di sopra della media	
ferrovia distante 700 m	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	



stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato posto al piano terra con accesso da strada pubblica e passaggio da portico condominiale.

L'immobile è composto da ampio negozio open space con cinque vetrine, anti bagno e bagno. Completa la proprietà cantina al piano interrato con accesso da scala condominiale.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimento galleggiante in pvc e ceramica nel bagno, serramenti in alluminio con doppio vetro.

Riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio, raffrescamento con split.

Si rileva la presenza di una perdina nel locale bagno, proveniente dal bagno del piano primo. E' in corso l'intervento di riparazione al piano primo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	94,00	x	100 %	=	94,00
CANTINA	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	106,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: via Milano, Oggiono

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.755,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 150.100,00 pari a 1.667,78 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/06/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: via Longoni 24, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.292,31 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 141.550,00 pari a 2.177,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/06/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: via Milano, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 69
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.159,42 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 141.550,00 pari a 2.051,45 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Listino FIIMA 2024 - Abitazioni > 30 anni (09/06/2025)
 Valore minimo: 1.300,00
 Valore massimo: 1.400,00
 immobiliare.it (09/06/2025)
 Valore minimo: 1.600,00
 Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 1.700,00 = **164.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 164.900,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 164.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di OGGIONO, agenzie: OGGIONO, osservatori del mercato immobiliare OGGIONO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	97,00	0,00	164.900,00	164.900,00
				164.900,00 €	164.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.300,00**

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: **€. 24.645,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.655,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 2, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento posto al piano primo all'interno di un complesso condominiale di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2943 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez. Urb. OGG Foglio 11 Particella 2943 Subalterno 11
Coerenze: altra uiu, affaccio su via Cavour, altra uiu e affaccio su vicolo Sant'Agata, scala comune e altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,00
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 20/02/2022, con scadenza il 20/02/2026, registrato il 16/03/2022 a LECCO ai nn. 1285/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800 €/anno



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3787 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a LECCO ai nn. 16291/12544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.583,30
Millesimi condominiali:	15,80
Ulteriori avvertenze:	
Si indicano le spese condominiali come da bilanci dell'amministratore Studio Rigamonti	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di DOTT. FABRIZIO CIMEI ai nn. 11841 di repertorio, registrato il 12/11/2003 a LECCO ai nn. 2089/2V, trascritto il 25/11/2003 a LECCO ai nn. 18361/12125

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 08/07/1981 con il n. 4900 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 04/05/1982 con il n. 2959 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **5/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CE 2295 DEL 04/05/1982 per ristrutturazione di stabili di sua proprietà, rilasciata il 04/07/1985 con il n. 2982 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **5/85/VAR**, per lavori di variante alla concessione edilizia n. 2295 del 04/05/1982 e successiva variante n. 5/85 del 04/07/1985 per ristrutturazione e ricostruzione stabili, rilasciata il 15/05/1987 con il n. 268 di protocollo, agibilità del 14/09/1987 con il n. 5740 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 19 del 01/04/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale . Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 15 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 2, della superficie



commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di appartamento posto al piano primo all'interno di un complesso condominiale di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2943 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez. Urb. OGG Foglio 11 Particella 2943 Subalterno 11
 Coerenze: altra uiu, affaccio su via Cavour, altra uiu e affaccio su vicolo Sant'Agata, scala comune e altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 700 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo con accesso da pubblica via e passaggio da scala condominiale.
 L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno con cucina, disimpegno, anti bagno con bagno e camera da letto.
 Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con



doppio vetro, oscuranti in legno.

Riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in ghisa. Porta blindata e citofono.

Si rileva la presenza di muffa sulla parete perimetrale della camera.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: vicolo Fiume, Centro, Oggiono

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.535,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 103.550,00 pari a 1.458,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via XXV Aprile, Centro, Oggiono

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.039,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 987,62 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/06/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: via Longoni, Centro, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 104
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.298,08 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 128.250,00 pari a 1.233,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/06/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII 067, Centro, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 128
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 121.600,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Abitazioni di tipo normale (09/06/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

Listino FIIMA 2024 - Abitazioni > 30 anni (09/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

immobiliare.it (09/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 1.300,00 = **78.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di OGGIONO, agenzie: OGGIONO, osservatori del mercato immobiliare OGGIONO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

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:	€. 78.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 11.700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,00

data 24/06/2025

il tecnico incaricato
GEOM. STEFANO GUARNEROLI

