



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Roberto Bonacina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Emanuele Fontana

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341324417

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito commerciale** a OLGiate MOLGORA via Piave 3, della superficie commerciale di **348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito un tempo adibito ad esposizione mobili in attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.15 -3.20. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 225 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/8, rendita 5.150,00 Euro, indirizzo catastale: via Piave 3 - Edificio A , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2006 Pratica n. LC0046107 in atti dal 05/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4366.1/2006)

Coerenze: da nord-ovest in senso orario unità immobiliare al sub 705 catasto fabbricati, cortile al sub 702 di catasto fabbricati, vano scala (con montacarichi) al sub 703 catasto fabbricati, di nuovo cortile al sub 702 catasto fabbricati, cortile comune (ai sub. 706-707) di cui a sub. 704 di catasto fabbricati, unità immobiliare di cui al sub. 707 catasto fabbricati, e di nuovo unità immobiliare al sub 705 catasto fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	348,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile alla data del sopralluogo si presenta libero ma nelle disponibilità dell'Esecutato.

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 28/02/2013 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 165715/42274 di repertorio, iscritta il 15/03/2013 a Lecco ai nn. Registro generale 3112 Registro particolare 469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/01/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 187/2020 di repertorio, iscritta il 16/10/2020 a Lecco ai nn. Registro generale 12319 Registro particolare 1720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.681,62.

La formalità è riferita al bene oggetto di Pignoramento ed altri immobili

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/12/2020 a firma di Giudice di pace - Pesaro ai nn. 357 di repertorio, iscritta il 18/12/2020 a Lecco ai nn. Registro generale 15973 Registro particolare 2265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 2.485,56.

La formalità è riferita al bene oggetto di Pignoramento ed altri immobili

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/09/2021 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2260/2021 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a Lecco ai nn. Registro generale 1335 Registro particolare 174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 13.467,25.

La formalità è riferita al bene oggetto di Pignoramento ed altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulata il 15/07/2025 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1890 di repertorio, trascritta il 04/08/2025 a Lecco ai nn. Registro generale 12393 Registro particolare 9400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dal P.G.T. del Comune di Olgiate Molgora:

"L'intero territorio comunale, con Decreto Ministeriale del 05/06/1967, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico"; pertanto, ogni intervento edilizio che riguardi l'aspetto esteriore del fabbricato necessita di Autorizzazione Paesaggistica, previo parere della Commissione del Paesaggio preposta.

Il cortile antistante il bene pignorato è catastalmente contraddistinto alla Sez. Urb OLG Fg. 3 Mapp. 225 Sub 704 quale BENE COMUNE NON CENSIBILE a servizio dei sub. 706-707.

Dall'atto di acquisto del 13.06.2006 n. 152758 - 34600 lo stesso mappale sub. 704 è gravato dalle seguenti servitù (si riporta stralcio atto al punto "d"):

"- servitù di passo pedonale e carrale, nonchè per la posa delle condotte fognarie e sottoservizi a favore della limitrofa proprietà attualmente identificata nel catasto terreni col mappale 2756 costituita al punto a) dei PATTI SPECIALI

della scrittura privata autenticata in data 21 giugno 1991 n.77.360 di mio rep. (allora notaio in Merate) registrata a Merate in data 4 luglio 1991 n.948 Mod.2V, trascritta a Lecco in data 12 luglio 1991 nn.7686=5672, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola corrisponde al preesistente mappale 2757 di catasto terreni;

- servitù di elettrodotto per una linea elettrica sotterranea costituita a favore dell'"ENEL - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica" con scrittura privata autenticata in data 13 novembre 1991 n. 79.619 di mio rep. (allora notaio in Merate), registrata a Merate in data 3 dicembre 1991 n.831 Mod.2, trascritta a Lecco in data 6 dicembre 1991 nn.12707=9272, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola è a parte della porzione di area già identificata dal preesistente mappale 2757 di catasto terreni, sopra citato;

- servitù di passo pedonale a favore delle unità immobiliari costituenti la restante (maggior) parte del compendio immobiliare di che trattasi, attualmente identificate nel catasto dei fabbricati coi subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 702, 703 e 705

del mappale 225 della sezione urbana OLG, foglio 3, costituita con il citato atto in data odierna n. 152756 - 34598 di repertorio a mio rogito, formalità in corso, limitatamente alla parte esterna all'esistente cancello."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/1986), ai nn. 8/125 di repertorio, trascritto il 26/10/1987 a Lecco ai nn. Registro Generale 9248 - Registro particolare 6328.

Alla Successione suindicata corrisponde Tacita Accettazione del 24.12.1993 ai n. Reg. Gen. 11939 - Reg. Part. 8636

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2006), con atto stipulato il 13/06/2006 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 152758/34600 di repertorio, trascritto il 07/07/2006 a Lecco ai nn. Registro Particolare 8282 Registro Generale 13244.

Il titolo è riferito al bene oggetto di Pignoramento ed altri immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1973 fino al 21/12/1986), con atto stipulato il 26/07/1973 a firma di Notaio Giovanni Andreottola ai nn. 208.720 di repertorio, trascritto il 06/08/1973 a Lecco ai nn. Registro Generale 6356 - Registro particolare 5623

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di perizia è da considerarsi di remota costruzione, antecedente al 1942. Non sono state rintracciate pratiche edilizie ad esso riferibili.

Si precisa, tuttavia, che l'intero compendio industriale di cui il bene fa parte è stato oggetto del Piano Attuativo "S3-Monticello", per la cui attuazione è stata stipulata apposita convenzione in data 25/05/2006.

Tale piano non ha tuttavia trovato attuazione, fatta eccezione per la D.I.A. n. 1279 del 29/01/2008, che non riguarda il bene pignorato.

Si può pertanto affermare che l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non è stato oggetto di interventi edilizi legittimati da specifici titoli abilitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 15 del 14/06/2021, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 14 - Aree B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea

14.1 - Definizione

Le aree B1 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato e concluso, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie edilizie e dalla relativa compattezza e continuità dell'edificato.

14.2 - Modalità d'intervento

Nelle aree B1 gli interventi edilizi sono assentiti con procedura abilitativa semplice salvo il caso delle aree identificate con apposito perimetro nella tavola di Piano RP01 per le quali il rilascio dei titoli abilitativi è assoggettato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

14.3 - Indici e parametri

14.3.1

Per gli interventi assentiti con procedura abilitativa semplice è assegnato un indice di base pari a $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$, al quale possono essere sommati il primo e il secondo indice aggiuntivo come disposto dall'art.11.3 delle presenti norme.

$R_c = 40\%$

$H = \text{mt } 11,50 - 3 \text{ piani fuori terra}$

$D_c = H/2 - \text{min mt } 5,00$

$D_f = H - \text{min mt } 10,00$

$D_s = \text{mt } 5,00$

Il parametro D_c è derogabile secondo l'art. 3.8.1, mentre il parametro D_s è derogabile esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità delle cortine stradali.

14.3.2

Per gli interventi nei comparti assoggettati a pianificazione attuativa la capacità edificatoria è specificatamente assegnata a ciascun comparto, come di seguito indicato:

Comparto B - SLP = mq 650 contestuale obbligo cessione gratuita al Comune delle aree nella misura stabilita dal piano dei servizi

Comparto C - SLP = mq 500 contestuale obbligo cessione gratuita al Comune delle aree perimetrate esclusa la superficie fondiaria pari a mq 1000

Comparto D - SLP = mq 3000 contestuale obbligo cessione gratuita al Comune delle aree nella misura stabilita nel Piano dei Servizi

Comparto E - SLP = mq 2000 contestuale obbligo cessione gratuita al Comune delle aree nella misura stabilita nel Piano dei Servizi

Il calcolo della nuova SLP edificabile deve essere effettuato scomputando dalla capacità assegnata la SLP esistente della quale è prevista la conservazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001

- L.R. 12.2005

- d.lgs 42.2004

In virtù di quanto esposto al cap. 7 l'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi difformità nella rappresentazione dei divisori interni, nel numero e nella posizioni di porte e serramenti, con particolare riferimento ai collegamenti con le altre U.I.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001

- L.R. 12.2005

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001
- L.R. 12.2005
- d.lgs 42.2004

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PIAVE 3

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a OLGiate MOLGORA via Piave 3, della superficie commerciale di **348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito un tempo adibito ad esposizione mobili in attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.15 -3.20. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 225 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/8, rendita 5.150,00 Euro, indirizzo catastale: via Piave 3 - Edificio A , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2006 Pratica n. LC0046107 in atti dal 05/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4366.1/2006)

Coerenze: da nord-ovest in senso orario unità immobiliare al sub 705 catasto fabbricati, cortile al sub 702 di catasto fabbricati, vano scala (con montacarichi) al sub 703 catasto fabbricati, di nuovo cortile al sub 702 catasto fabbricati, cortile comune (ai sub. 706-707) di cui a sub. 704 di catasto fabbricati, unità immobiliare di cui al sub. 707 catasto fabbricati, e di nuovo unità immobiliare al sub 705 catasto fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un ex spazio espositivo già adibito ad attività di vendita di arredamenti, attualmente cessata.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un compendio storico un tempo denominato "La Fabbrica", articolato in più edifici che si sviluppano attorno a una corte interna e risultano adiacenti alla roggia denominata "della Fabbrica". La corte è accessibile direttamente da via Piave e costituisce spazio comune tra l'unità pignorata, identificata al subalterno 706, e un'unità adiacente identificata al subalterno 705, entrambe originariamente appartenenti alla medesima proprietà.

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da tre vani, ai quali si accede tramite un portico affacciato sulla suddetta corte comune.

Il vano principale è costituito da un ampio ambiente di forma rettangolare, con profondità di circa 6,00 m e lunghezza di circa 24,00 m, a pianta libera, all'interno del quale è stato ricavato un vano ufficio di circa 15 mq mediante divisori prefabbricati. L'ambiente risulta dotato di una buona illuminazione naturale grazie alla presenza di numerose finestre con infissi in ferro. L'altezza interna

è pari a circa 3,15 m, ridotta a circa 2,70 m per la presenza di un controsoffitto in doghe di alluminio. La pavimentazione è realizzata in laminato effetto legno.

L'unità è priva di servizi igienici e le linee impiantistiche risultano attualmente dismesse. Si presume inoltre l'assenza di vespaio aerato.

Gli altri due vani, anch'essi accessibili dal portico centrale, presentano pianta libera e versano in stato di fatiscenza. All'interno sono presenti residui di precedenti divisori temporanei in cartongesso utilizzati come spazi espositivi; anche in tali ambienti gli impianti risultano completamente dismessi. Non sono presenti servizi igienici. L'altezza interna, pari a circa 3,15 m, risulta ridotta a circa 2,70 m per la presenza del controsoffitto dogato in alluminio.

Si evidenzia infine che in questi due vani i confini fisici tra gli spazi in oggetto e le unità limitrofe appartenenti al subalterno 705 non risultano sempre definiti da separazioni murarie. In alcuni tratti, infatti, le delimitazioni sono costituite da elementi di carattere temporaneo quali tende e pannellature.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in ferro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame; il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in controsoffitto in doghe di alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area espositiva al piano terra	348,00	x	100 %	=	348,00
Totale:	348,00				348,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul territorio

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 737,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino FIMAA

Descrizione: Immobile commerciale di età > 35 anni

Superfici principali e secondarie: 348

Superfici accessorie:

Prezzo: 243.600,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare OMI - Agenzia delle entrate

Descrizione: Laboratorio

Superfici principali e secondarie: 348

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.320,00 pari a 590,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché delle problematiche e dello stato del bene, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente parametrize a seconda della destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	348,00	x	650,00	=	226.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 226.200,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 226.200,00
---	----------------------

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 Olgiate Molgora, agenzie: Lecco - Olgiate

Molgara, osservatori del mercato immobiliare Listino FIMAA - OMI , ed inoltre: Agenzie Web

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	deposito commerciale	348,00	0,00	226.200,00	226.200,00
				226.200,00 €	226.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.200,00**

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: **€. 33.780,00**

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: **€. 420,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.000,00**

data 30/12/2025

il tecnico incaricato
Antonio Emanuele Fontana