



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. IVANA MONTANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMO SPREAFICO

CF:SPRMSM80T01F133P

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2

telefono: 3391206590

email: m.sprea80@libero.it

PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Complesso immobiliare in totale stato di abbandono e degrado, ubicato a Olgiate Molgora (LC) via Piave 3, frazione Monticello, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricati realizzati in data anteriore al 01/09/67, originariamente destinati ad attività manifatturiera (setificio) e successivamente dismessi e riconvertiti ad uso artigianale e commerciale, ovvero destinati alla realizzazione e vendita di mobili e arredamento.

L'intero compendio e la relativa area pertinenziale sono stati oggetto di Piano di Recupero approvato nel 2006: gli interventi edilizi attuativi sono iniziati nel 2007 ma non sono mai stati terminati.

Dalla documentazione analizzata si presume che il cantiere sia rimasto attivo fino al 2011.

A causa della presenza di vegetazione infestante dovuta alle condizioni di abbandono dei beni, delle precarie condizioni di sicurezza legate al crollo parziale della copertura di uno dei corpi di fabbrica e dell'inaccessibilità dei piani superiori, in quanto l'unico vano scala ancora presente non è fisicamente raggiungibile, non è stato possibile espletare il rilievo geometrico e strumentale degli edifici.

Pertanto, il presente elaborato peritale si basa su quanto riscontrato visivamente in loco e secondo quanto deducibile dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie inerenti il Piano di Recupero, reperite presso l'archivio comunale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, sezione urbana OLG, foglio 3, particella 225, subalterno 708, categoria F/4, indirizzo catastale: via Piave 3, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 06/04/2017 Pratica n. LC0022950 in atti dal 07/04/2017 Fusione-Ampliamento-Demolizione parziale (n. 5499.1/2017)".

Si segnala che la particella 225 comprende anche i subalterni 706, 707 e 704 (cortile asservito ai soli subalterni 706, 707), esclusi dal pignoramento immobiliare in quanto di proprietà di terzi.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, al subalterno 708 competono l'area di sedime e stretta pertinenza identificata al Catasto Terreni, foglio 9, particella 225 [REDACTED]

A.1

Area di sedime e stretta pertinenza del fabbricato.

[REDACTED]

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.805,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	484,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 657.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 592.020,00
Data di conclusione della relazione:	20/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i beni immobiliari risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "S3 - Monticello", con atto stipulato il 25/05/2006 tra il Comune di Olgiate Molgora e **** DATO OSCURATO ***, a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 152557/34500 di repertorio, registrato il 14/06/2006 a Merate al n. 1772 serie 1T e trascritto il 15/06/2006 a Lecco ai nn. 11465/7192.

Domanda di autorizzazione del Piano di Recupero presentata il 01/04/2005 al n. 4169 di protocollo (pratica edilizia n. 54/2005).

Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del comune di Olgiate Molgora, che ha esaminato il progetto in data 21/02/2006.

Deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 09/03/2006, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero.

Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 20/04/2006, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale veniva approvato definitivamente il Piano di Recupero.

Tutti gli adempimenti prescritti dalla Convenzione si sarebbero dovuti eseguire e ultimare entro il termine massimo di 10 anni, decorrente dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

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 attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 155361/36137 di repertorio, iscritta il 07/08/2007 a Lecco ai nn. 15930/3545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 12.000.000 euro.

Importo capitale: 6.000.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Gravante sui beni originariamente censiti alla sezione urbana OLG, foglio 3, particella 225, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 705, 703, 702.

Ipoteca giudiziale attiva, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 14/02/2016 ai nn. 1399/2016 di repertorio, iscritta il 23/02/2016 a Lecco ai nn. 2168/312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 160.000 euro.

Importo capitale: 148.199,28 euro.

Gravante sui beni originariamente censiti alla sezione urbana OLG, foglio 3, particella 225, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 705, 702.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 20/03/2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco ai nn. 711/2024 di repertorio, trascritto il 10/04/2024 a Lecco ai nn. 5376/4272, a favore di *** DATO OSCURATO *** rappresentata da *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:

L'intero territorio comunale è assoggettato a specifico vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale del 05/06/1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967.

Si rimanda alla lettura della già citata Convenzione urbanistica e dell'atto di provenienza in merito alla costituzione delle varie servitù che si sarebbero dovute costituire in seguito all'effettiva realizzazione dei nuovi edifici in progetto.

In particolare, risulta gravato da servitù di passo il cortile di proprietà di terzi catastalmente identificato al subalterno 704, ma limitatamente alla parte esterna all'esistente cancello al fine di consentire l'accesso pedonale da via Piave.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** dal 28/07/2022, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

stipulato il 28/07/2022 a firma di notaio Barbara D'Alia ai nn. 36718/21485 di repertorio, trascritto il 12/08/2022 a Lecco ai nn. 14293/10293.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 22/12/1986 fino al 13/06/2006, per la quota di 1/2 ciascuno, per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , registrata il 20/06/1987 a Lecco, den. n. 8 vol. 125, trascritta il 26/10/1987 a Lecco ai nn. 9428/6328.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Lecco il 24/12/1993 ai nn. 11939/8636.

*** DATO OSCURATO ***

dal 13/06/2006 fino al 23/07/2017, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/06/2006 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 152756/34598 di repertorio, trascritto il 07/06/2006 a Lecco ai nn. 13242/8281.

*** DATO OSCURATO ***

dal 23/07/2017 fino al 12/12/2018, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/07/2017 a firma di notaio Alberto Colombo ai nn. 1798/1106 di repertorio, trascritto il 29/05/2017 a Lecco ai nn. 6949/5027.

*** DATO OSCURATO ***

dal 12/12/2018 fino al 21/03/2019, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/12/2018 a firma di notaio Marco Avagliano ai nn. 14161/6724 di repertorio, trascritto il 21/12/2018 a Lecco ai nn. 17327/12194.

*** DATO OSCURATO ***

dal 21/03/2019 fino al 04/03/2020, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/03/2019 a firma di notaio Marco Avagliano ai nn. 14374/6856 di repertorio, trascritto il 29/03/2019 a Lecco ai nn. 4667/3325.

*** DATO OSCURATO ***

dal 04/03/2020 fino al 28/07/2022, in forza di atto di compravendita stipulato il 04/03/2020 a firma di notaio Barbara D'Alia ai nn. 32803/18111 di repertorio, trascritto il 06/04/2020 a Lecco ai nn. 3614/2588.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 184/2006, intestato a *** DATO OSCURATO *** per opere di urbanizzazione - P.R. "S3", domanda presentata il 02/10/2006 con il n. 11711 di protocollo, permesso rilasciato il 02/04/2007 con il n. 3869 di protocollo.

Pratica riferita agli immobili identificati al foglio 3, particelle 225, 861, 863, 2757, 227, 1311, 1401, censuario di Olgiate Molgora.

Denuncia di inizio attività n. 88/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** per ristrutturazione edilizia di immobile esistente come da P.D.R. autorizzato, denominato "S3-monticello", presentata il 03/05/2007 con il n. 5003 di protocollo, lavori iniziati il 16/10/2007.

Pratica riferita agli immobili identificati al foglio 3, particelle 225, 861, 863, 2757, 227, 1311, 1401, censuario di Olgiate Molgora.

Denuncia di inizio attività n. 218/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** per variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 88/07 autorizzata in ambito di ristrutturazione "ex setificio S3", presentata il 14/12/2007 con il n. 14595 di protocollo.

Pratica riferita agli immobili identificati al foglio 3, particelle 225, 861, 863, 2757, 227, 1311, 1401, censuario di Olgiate Molgora.

Permesso di costruire n. 201/2008, intestato a *** DATO OSCURATO *** per variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 88/2007 e successiva variante, ai sensi della L.R. 33 art. 12 del 28/12/07, domanda presentata il 19/12/2008 con il n. 15604 di protocollo, permesso rilasciato il 13/05/2010 con il n. 6141 di protocollo.

Pratica riferita agli immobili identificati al foglio 3, particelle 225, 1401, 227, 1311, censuario di Olgiate Molgora.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 14/06/2021, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 03/08/2022.

Il complesso immobiliare ricade prevalentemente tra le "Aree B1 - tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea" (Piano delle Regole, articolo 14 delle N.T.A.) e in parte tra le "Aree a servizi e spazi pubblici o di interesse generale previsti" (Piano dei Servizi, articolo 2 delle N.T.A.) e le "Aree a parcheggio pubblico, parcheggi in sede propria".

Secondo gli studi geologici, il complesso ricade principalmente in "Classe di fattibilità 3" (zona 3F15) e parzialmente in "Classe di fattibilità 4" (zona 4R e 4I1/R), in prossimità del corso d'acqua che costeggia ad ovest il bene oggetto di procedura.

L'intera area è inoltre classificata tra le zone "Z4a" degli "Effetti sismici".

Il corso d'acqua è indicato tra gli elementi costituenti il "Reticolo idrico minore", la cui relativa fascia di rispetto "B" (4 metri) ricade tra le "Aree allagabili PGRA - Ambito territoriale RSCM" (area P3/H).

Secondo il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 09/08/2021, il comparto risulta individuato tra le aree e gli edifici di rigenerazione urbana e territoriale con il numero 4 (*Ex Filanda Monticello - area interstiziale al tessuto urbano consolidato, ambito produttivo dismesso con piano di recupero non completato*).

Si segnala che alla data di redazione del presente elaborato peritale, i criteri stabiliti nel documento di cui sopra risultano scaduti, in quanto le istanze di approvazione degli interventi potevano essere presentate entro tre anni dalla data di efficacia della deliberazione (04/09/2021).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme e, allo stato attuale, non regolarizzabile**.

I titoli edilizi sono scaduti e gli interventi autorizzati non sono stati terminati.

Il complesso immobiliare è completamente inagibile e i vari corpi di fabbrica risultano quasi completamente inaccessibili, con la sola eccezione del piano terra del corpo laterale "est" e del solaio di copertura (incompleto) del volume interrato.

Si rimanda alla lettura del paragrafo "8.3. Conformità urbanistica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'intero compendio è classificato secondo la categoria F/4, ovvero "unità in corso di definizione", ed è quindi assente la rispettiva planimetria catastale.

Pertanto, l'effettiva perimetrazione del subalterno 708 è stata dedotta dall'Elaborato Planimetrico cronologicamente più recente (26/04/2011), tramite cui è possibile distinguere le unità di proprietà di terzi (subalterni 704, 706, 707) e le unità che hanno successivamente generato l'attuale subalterno 708, oggetto della presente procedura esecutiva (subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 702, 703, 705).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Come già citato, la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero risulta ampiamente scaduta e gli interventi edilizi non sono mai stati terminati.

Gli immobili originariamente identificati ai subalterni 7, 8 (vedasi Elaborato Planimetrico cronologicamente più recente) sono stati demoliti per fare spazio al nuovo volume interrato, ad oggi incompleto e progettualmente destinato a box auto, spazi di manovra e locali di sgombero.

I corpi di fabbrica inizialmente identificati ai subalterni 9, 10, 11, 703, 705, risultano ancora sostanzialmente presenti.

Al fine di delineare gli scenari futuri inerenti il complesso immobiliare oggetto di procedura, si riporta brevemente l'esito dell'incontro preliminare tenutosi in data 17/10/2024, alla presenza del Responsabile U.T. Edilizia Privata e dei principali rappresentanti della Giunta Comunale, tra cui il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica, Territorio e Lavori Pubblici:

a) nonostante i termini per la presentazione delle istanze di approvazione degli interventi siano formalmente scaduti, il compendio può ritenersi ancora ricadente tra le aree e gli edifici di rigenerazione urbana e pertanto sarebbero ancora applicabili i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 09/08/2021, tra i quali si segnala,

- *"i) la possibilità di attribuzione della destinazione residenziale; ii) l'attuabilità a mezzo di permesso di costruire convenzionato, eventualmente anche in deroga; iii) la previsione di un bonus di incremento volumetrico pari al 10%"*
- *"ricordato che l'identificazione puntuale degli ambiti di rigenerazione effettuato con la presente deliberazione non costituisce variante al PGT vigente e che quindi mantengono efficacia le destinazioni, gli indici e ogni altra specifica urbanistica/pianificatoria riferita a ciascun ambito individuato, sui quali si potrà, invece, intervenire con tutte le previsioni innovative consentite dalla l.r. 18/2019 e dalla l. 120/2020 (anche con riferimento in particolare al ricorso al permesso di costruire in deroga)";*

b) per il corpo di fabbrica laterale "est" si ritiene autorizzabile un intervento di demolizione e ricostruzione;

c) per il corpo di fabbrica laterale "ovest" si ritiene autorizzabile un intervento di ristrutturazione edilizia, così come per il corpo di fabbrica "centrale" il cui piano terra risulta di proprietà di terzi (subalterno 706);

d) come da Piano di Recupero ormai scaduto e da P.G.T. vigente, l'Amministrazione Comunale ritiene indispensabile la realizzazione del parcheggio e del marciapiede su via Cesare Battisti, oltre che del camminamento pedonale lungo il corso d'acqua a lato della proprietà, in qualità di aree da destinarsi ad uso pubblico e a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

e) relativamente al marciapiede su via Cesare Battisti, l'Amministrazione Comunale richiederebbe inoltre la prosecuzione dello stesso fino all'intersezione con via Buttero e via Mondonico (sviluppo lineare della prosecuzione pari a circa 200 m).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PIAVE 3, FRAZIONE MONTICELLO

DI CUI AL PUNTO A

Complesso immobiliare in totale stato di abbandono e degrado, ubicato a Olgiate Molgora (LC) via Piave 3, frazione Monticello, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricati realizzati in data anteriore al 01/09/67, originariamente destinati ad attività manifatturiera (setificio) e successivamente dismessi e riconvertiti ad uso artigianale e commerciale, ovvero destinati alla realizzazione e vendita di mobili e arredamento.

L'intero compendio e la relativa area pertinenziale sono stati oggetto di Piano di Recupero approvato nel 2006: gli interventi edilizi attuativi sono iniziati nel 2007 ma non sono mai stati terminati.

Dalla documentazione analizzata si presume che il cantiere sia rimasto attivo fino al 2011.

A causa della presenza di vegetazione infestante dovuta alle condizioni di abbandono dei beni, delle precarie condizioni di sicurezza legate al crollo parziale della copertura di uno dei corpi di fabbrica e dell'inaccessibilità dei piani superiori, in quanto l'unico vano scala ancora presente non è fisicamente raggiungibile, non è stato possibile espletare il rilievo geometrico e strumentale degli edifici.

Pertanto, il presente elaborato peritale si basa su quanto riscontrato visivamente in loco e secondo quanto deducibile dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie inerenti il Piano di Recupero, reperite presso l'archivio comunale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, sezione urbana OLG, foglio 3, particella 225, subalterno 708, categoria F/4, indirizzo catastale: via Piave 3, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 06/04/2017 Pratica n. LC0022950 in atti dal 07/04/2017 Fusione-Ampliamento-Demolizione parziale (n. 5499.1/2017)".

Si segnala che la particella 225 comprende anche i subalterni 706, 707 e 704 (cortile asservito ai soli subalterni 706, 707), esclusi dal pignoramento immobiliare in quanto di proprietà di terzi.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, al subalterno 708 competono l'area di sedime e stretta pertinenza identificata al Catasto Terreni, foglio 9, particella 225 e le aree di pertinenza identificate al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 227, 1311, 1401.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso è ubicato nella frazione denominata Monticello, situata a breve distanza dal centro storico comunale e confinante con il territorio del comune di Santa Maria Hoè.

La zona è asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche sono: parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, Eremo di San Genesio, fiume Adda, Lario.

SERVIZI

spazi verde

buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km

nella media 

autobus distante 0,5 km

nella media 

ferrovia distante 1,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data odierna, il compendio immobiliare oggetto di procedura risulta essere composto principalmente da tre corpi di fabbrica tra loro connessi, geometricamente disposti secondo la tipologia edilizia "a corte" e costituiti rispettivamente da tre piani fuori terra.

Trattasi di edifici costituenti il nucleo originario oggetto di Piano di Recupero, i cui interventi edilizi attuativi sono iniziati nel 2007 e, come già anticipato, non sono mai stati conclusi.

I corpi di fabbrica laterali si presentano al rustico, ovvero costituiti esclusivamente dalle strutture portanti verticali, orizzontali e dalle falde di copertura, mentre in corrispondenza dei piani superiori del corpo di fabbrica centrale (livelli di piano inaccessibili) sono ancora visibili i serramenti esterni.

La copertura del corpo di fabbrica laterale "est" ha subito un'importante cedimento strutturale, il quale ha coinvolto una superficie di tetto indicativamente pari a 250 mq.

Si segnala che l'unità immobiliare posta al piano terra del corpo di fabbrica centrale, identificata catastalmente al subalterno 706, risulta esclusa dalla presente procedura in quanto di proprietà di terzi.

Sono invece ricompresi nel bene oggetto di pignoramento una ciminiera anch'essa risalente all'attività manifatturiera originaria e un corpo di fabbrica interrato, realizzato all'interno dell'area di pertinenza presumibilmente tra il 2007 e il 2009, il quale avrebbe dovuto ospitare oltre cinquanta box auto, i relativi spazi di manovra e vari locali di sgombero, da asservire alle nuove unità immobiliari in progetto.

La costruzione si presenta composta dalle sole strutture portanti, ma il solaio di copertura non è stato terminato.

Pertanto, all'interno del volume interrato si è accumulata l'acqua piovana caduta nel corso degli anni (presumibilmente dal 2011 ad oggi) e non è possibile escludere a priori la presenza di infiltrazioni provenienti dal sottosuolo.

Considerando lo sviluppo planimetrico del piano interrato e la profondità dell'invaso, si può ipotizzare che il volume di acqua stagnante all'interno della costruzione sia pari ad almeno 3.000 mc.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra (corpo laterale ovest)	298,00	x	100 %	=	298,00
piano terra (vano scale e centrale termica)	32,00	x	100 %	=	32,00
piano terra (corpo laterale est)	405,00	x	100 %	=	405,00
piano primo (corpo laterale ovest)	335,00	x	100 %	=	335,00
piano primo (vano scale)	20,00	x	100 %	=	20,00
piano primo (corpo centrale)	275,00	x	100 %	=	275,00
piano primo (corpo laterale est)	405,00	x	100 %	=	405,00
piano secondo (corpo laterale ovest)	335,00	x	100 %	=	335,00
piano secondo (vano scale)	20,00	x	100 %	=	20,00

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024, primo semestre)

Descrizione: negozi - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024, primo semestre)

Descrizione: negozi - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024, primo semestre)

Descrizione: magazzini - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024, primo semestre)

Descrizione: magazzini - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: complesso immobiliare da ristrutturare

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 1471

Superfici accessorie:

Prezzo: 650.000,00 pari a 441,88 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale delle vendite pubbliche

Descrizione: porzione di edificio commerciale

Indirizzo: via Piave 3, Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 594

Superfici accessorie:

Prezzo: 191.172,66 pari a 321,84 Euro/mq

Valore Ctu: 712.800,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2023)

Descrizione: negozi - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2023)

Descrizione: negozi - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dei corpi di fabbrica;

- consistenza dei beni e interesse del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari.

Non è possibile in questa sede definire se le strutture portanti del volume interrato (fondazioni, murature e pilastri) abbiano subito o meno azioni di degrado e corrosione, causate dalle condizioni di costante immersione nelle acque meteoriche.

Le indagini e le specifiche prove strutturali potranno essere eseguite solamente previo completo svuotamento dell'invaso.

Dal punto di vista tecnico e documentale si segnala che il deposito della pratica strutturale è avvenuto il 15/10/2007 al n. 001763 di protocollo, pertanto il progetto delle strutture è stato elaborato sulla base della normativa tecnica non più vigente, in quanto successivamente sostituita dalle NTC 2008 e NTC 2018.

Si può quindi ipotizzare che nel caso in cui l'Aggiudicatario optasse per il mantenimento delle strutture esistenti, le stesse dovranno essere oggetto di interventi mirati di rinforzo strutturale necessari a consentire il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.805,00	x	200,00	=	561.000,00
Valore superficie accessori:	484,00	x	200,00	=	96.800,00
					657.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 657.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 657.800,00

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 di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di 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	2.805,00	484,00	657.800,00	657.800,00
			657.800,00 €	657.800,00 €

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: **€. 657.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 65.780,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 592.020,00**

data 20/07/2026

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO