STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO – ESTIMATIVO
Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna
Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268
Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B –junior n. 1179
albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 148/2022

a carico di

[redacted]

GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE

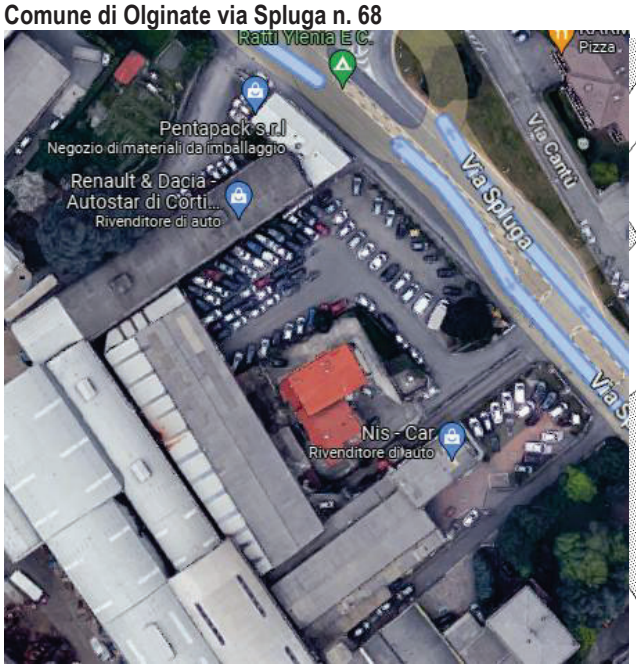
23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g - tel. 0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726
e.mail: peregolavelli@gmail.com pec. bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

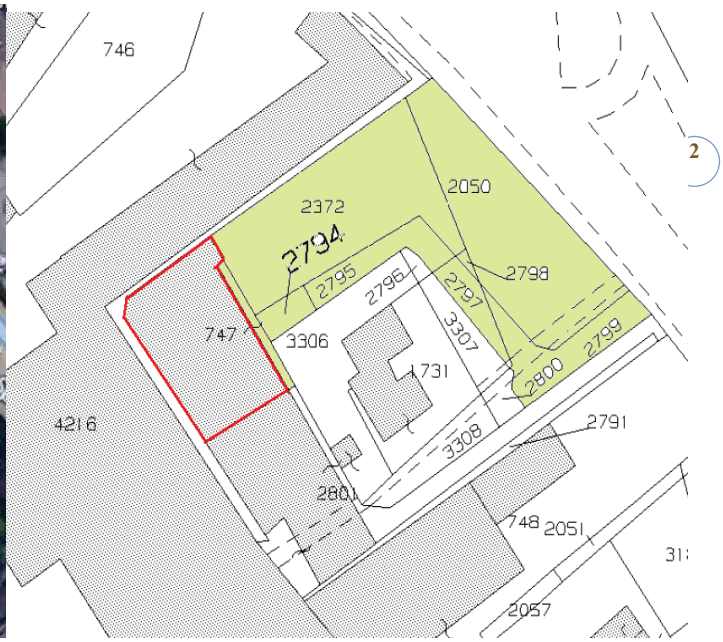
Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454

01-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Olginate via Spluga n. 68





Orto – foto *mappa*

Descrizione generale

Il Comune di Olginate il cui territorio comunale è situato all'estremo meridionale delle Prealpi lombarde, ed ha confini naturali ad est il lago di Olginate e il fiume Adda. La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di zone montuose nella parte nord- occidentale e meridionale del paese, insieme a zone collinari e più pianeggianti in prossimità dei corsi d'acqua presenti. L'abitato di Olginate è composto sostanzialmente da un nucleo originario posto in prossimità dal lago, e zone urbanizzate, sviluppate lungo la direttrice principale, strada provinciale che da Lecco porta a Milano con la presenza di edificazioni di vario genere per la maggior parte di carattere industriale, commerciali e condomini di epoche diverse. Ha la presenza di circa 7000 abitanti residenti, distribuiti nelle varie frazioni che compongono il territorio

Descrizione

In zona periferica destinata per la maggior parte ad attività produttive e commerciali con la presenza di capannoni di varie tipologie. Zona sviluppata nel corso degli anni e posta a ridosso della strada provinciale 72 ora via Spluga , che a monte attraversa l'abitato di Olginate

Accesso

Da via Spluga civico 68

Identificazione catastale

Comune di Olginate, porzione immobiliare edificata sul mappale 747 al fg. 9 della sezione di Olginate, già identificata a catasto fabbricati, successivamente variata per divisione presentata all', ufficio catasto il 03 luglio 1986 pratica n.LC0128349 in atti dal 15 luglio 2008, variata per distribuzione degli spazi interni, denuncia del 11 maggio 2016, pratica n. LC0041354 (18740.1/2016) ora così identificata:

Catasto fabbricati

sez. OLG fg. 6 mappale 747 sub. 501 via Spluga 68 PT/1 cat D7 Rendita €. 5.204,00

catasto terreni Comune di Olginate sezione Olginate

fg.9 mappale 2050 semin Arbor cl. 2 Ha.00.06.25 RD €. 2,91 RA €.2,74

fg.9 mappale 2372 Semin Arbor cl.2 Ha.00.07.50 - Reddito agrario €.3,29

fg. 9 mappale 2797 Fu D Accert Ha.00.00.50

fg. 9 mappale 2798 Fu D Accert Ha.00.00.05

fg.9 mappale 2794 Semin Arbor cl. 2 Ha.00.00.50 RD €. 0,23 RA €.0,22

fg.9 mappale 2795 Semin Arbor cl.2 Ha.00.01.30 RD €. 0,60 RA €.0,57

fg. 9 mappale 2799 Semin Arbor cl. 2 Ha 00.01.80 RD €. 0,84 RA €.0,79

Coerenze in contorno:

via Spluga, mappale 2801, 3307, 2796,3306,2801 4216. strada pubblica

Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa51815250eaca3b1454

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso edilizio composto da un capannone adibito ad officina meccanica e annessi, suddiviso in tre parti, la prima parte rettangolare destina ad officina a vera e propria. Altezza media dichiarata mt. 5,30, illuminazione da finestre poste nella facciata principale, e lucernari a nastro sul tetto a capanna
Sempre nel primo blocco in angolo a destra entrando vi è la zona uffici sviluppata su due livelli, terra e rialzato. Tutta la struttura è in ferro e pareti a vetri con scala in ferro di collegamento.
La seconda parte posta di retro ha altezza minima mt. 3,60 e massima 5.05. con copertura ad unica falda e struttura di metallo con lucernari a nastro. Nella parete esterna è presente una apertura che accede su roggia non di proprietà identificata con il mappale 4216.
Completa l'edificato la terza parte suddivisa in magazzino con altezza mt. 3.20/2.50, spogliatoio con wc e archivio con altezza mt. 2.85/2.15
Vi è la presenza di un soppalco in ferro che copre una parte del capannone ed è posto fronte uffici.
Serramenti di porte e portoni in ferro. pavimenti in ceramica negli uffici e in battuto di cemento nel capannone.
Annesso vi è area scoperta a piazzale e strada d'accesso da via Spluga.

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n, 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a :
capannone superficie complessiva in pianta mq. 522 così composto
primo blocco mq. 220,00
uffici piano terra mq. 45,00
secondo blocco mq. 177,00
terzo blocco parte magazzini mq. 50,00
archivio e servizi igienici mq. 30,00
oltre uffici al piano primo mq. 45,00
soppalco mq. 76,00
area scoperta a piazzale
mappale 2050 mq. 625
mappale 2372 mq. 750
mappale 2798 mq. 5
area destinata ad accesso
mappale 2794 mq. 50
mappale 2795 mq. 130
mappale 2799 mq. 180
mappale 2797 mq. 50

3- STATO DI POSSESSO

[redacted]

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

[redacted]

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

[redacted]

3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme - la parte del soppalco non è stata autorizzata, occorre ripristinare lo stato dei luoghi

Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454

La distribuzione degli ambienti nella zona uffici/servizi igienici deve essere aggiornata con la attuale distribuzione interna, come pure la scala in ferro d'accesso al piano rialzato non è conforme con quanto autorizzato. Costo di sanatoria €. 3.000,00

4.3.2. conformità catastale

Non conforme, deve essere aggiornata la scheda catastale, nello specifico risultano aperture indicate nella scheda catastale ora chiuse. Costo €. 600,00

4.3.3 criticità

Nella parte terminale dell'officina deve essere chiusa con muro. Attualmente vi è portone d'accesso ad altra porzione di capannone non oggetto della presente esecuzione.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[redacted]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[redacted]

7- PRATICHE EDILIZIE/ DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie

Licenza edilizia n. 4/70 del 26 febbraio 1970 relativa alla costruzione di un capannone industriale

Pratica n. 167C/86 sanatoria per ampliamento di edificio produttivo in difformità alla L.E n. 4/70 rilasciata il 26 gennaio 1999

CE n. 31/86 rilasciata il 27 giugno 1986 per divisione e sistemazione stabilimento esistente volturata a [redacted]

CE n. 1/87 rilasciata il 23 settembre 1987 per alcune varianti e parziale modifica della destinazione d'uso alla CE n. 31/86

CE 70/89 rilasciata il 4 dicembre 1989 per alcune opere all'interno del fabbricato esistente in via Spluga con aumento della s.l.p- pratica volturata [redacted]

Richiesta di certificato di agibilità del 30 ottobre 2000 prot. 13605 – richiesta di annullamento del 26 febbraio 2001 prot. n. 02527

7.2 destinazione urbanistica –



Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454

Classe 2 - Sensibilità paesaggistica bassa



Area R2 - Aree a alta densità insediativa

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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

8.1.1 criterio di stima

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

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona

Nel Comuni di Brivio e di Airuno - Olginate - Valgreghentino vi sono sedici capannoni in vendita
Comune di Brivio capannone di recente edificazione altezza interna mt. 7,00 con soppalco e area esterna di proprietà mq. 645 prezzo di vendita €. 390.000,00 pari a €. 600,00/mq
Comune di Brivio frazione Beverate capannone singolo di dimensioni mq. 200 oltre uffici, appartamento custode e piazzale per un totale mq. 300,00 prezzo di vendita €. 320.000,00 pari a €. 1.060,00/mq
Comune di Brivio frazione Beverate via 2 Giugno abitazione con capannone h mt. 3,80 e ufficio mq. 400,00 prezzo richiesto €. 390.000,00 pari a €. 975,00/mq
Comune di Brivio capannone mq. 4.800,00 prezzo di vendita €. 2.300.000,00 pari a €. 480,00/mq
Comune di Airuno capannone nuovo altezza mt. 7,50 mq. 1.200,00 prezzo di vendita €. 820.000,00 pari a €. 684,00/mq
Comune di Airuno via statale capannone mq. 1200,00 prezzo di vendita €. 870.000,00 pari a €. 725,00/mq
Olginate via Postale Vecchia capannone mq. 288 prezzo di vendita €. €. 200.000,00 pari a €. 695.00/mq
Olginate via XXV aprile capannone mq. 790 prezzo di vendita €. 490.000,00 pari a €. 620.00/mq
Olginate via Industria capannone mq. 600,00 prezzo di vendita €. 390.000,00 pari a €. 650,00

Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454

Prezzo medio di vendita di capannoni €. 700,00/mq
Aree scoperte pertinenziali da €. 30,00/50,00/mq

8.2 immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, i vari utilizzi degli ambienti, che compongo il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono da considerarsi appartenenti alla stessa destinazione, solo in pochi casi è possibile ipotizzare uno stralcio immobiliare, pertanto al fine di determinare il giusto prezzo, le componenti edilizie, vengono considerate di ugual valore, in quanto strettamente funzionali all'attività in essere.
I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

1° ubicazione dell'immobile
2° tipologia edilizia e le altezze interne
3° le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
4° la vicinanza alle principali vie di comunicazione
5° le conformità degli impianti
6° accessori

8.2.1 fattori

-.vetustà

il fattore di vetustà derivante dall'epoca di costruzione calcolato con la formula
$D = (A + 20)^2 : 140 – 2,86$ dove:
D= deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;
A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.
pertanto il valore attuale dell'edificio si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).
$VE = V \times (100 – D) + S$
(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli).

-Impianti

per quanto riguarda gli impianti in linea generale si possono applicare i seguenti coefficienti per vetustà dei predetti:
impianto nuovo degrado = 0%
impianto recente degrado fino al 20%
impianto vecchio ma funzionante degrado fino al 45%

-Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:
normale = 0
mediocre = 10 – 15 %
superata = 15 – 25 %
(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

-Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D ed E può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:
caratteristiche posizionali
-insediamento nei Comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità – coeff. 1,20
-insediamento nei Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità – coeff. 1,00
-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale - coeff. 1,00
-insediamento in Comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata - coeff. 0,90
- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla – coeff. 0,80

8.3. ricapitolando

Lo scrivente perito per quanto sopra detto definisce i seguenti fattori correttivi:

Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454

vetustà
D = (A + 20)²: 140 – 2,86 dove: A = 1989 ultimo atto edilizio di sistemazione - anni 37
D = (37 + 20) ²: 140 -2,86 = 20,36 % pari 0,7964
-Impianti
impianto vecchio ma funzionante degrado fino al 45% pari a 0,55
--Obsolescenza e funzionalità globale - coeff. 0
-insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale - coeff. 1,00

8.2- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

primo blocco mq. 220,00
uffici piano terra mq. 45,00
oltre uffici al piano primo mq. 45,00
secondo blocco mq. 177,00
terzo blocco parte magazzini mq. 50,00
archivio e servizi igienici mq. 30,00
soppalco mq. 76,00 non valorizzato in quanto abusivo

mq. (220+45+177+50+30+45) x 0,7964 x €. 700,00		€. 315.693,00
area destinata a piazzale mappali 2050,2372,2798	mq. 1380 x €. 50,00	€. 69.000,00
area destinata ad accesso mappali 2794,2795,2797	mq. 410 x €. 30,00	€. 12.300,00
totale		€. 396.993,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nell'immediatezza Della vendita giudiziari		€. 59.548,00

8.4 prezzo base d'asta del lotto
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 337.445,00**

Lecco, 02 marzo 2026 il perito



Firmato Da: BAMBINA LAVELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b6d9cc15e3aa518155250eaca3b1454