

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 123/2024

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Barzanò via Roma civico 46



Orto – foto



mappa

2

Descrizione generale

Il Comune di Barzanò è posto a 20 km dal capoluogo in direzione di sud- ovest , situato nel territorio del meratese , posizionato nella parte a valle delle colline, poste tra il fiume Adda e il fiume Lambro ,e a quasi uguale distanza tra Como-Monza e Lecco. Conta la presenza di 5000 circa abitanti E' attraversato da strada provinciale, dove si affacciano le attività commerciali, artigianali e terziarie e edifici residenziali di varie tipologie.

Descrizione

Nella parte a valle della strada provinciale fabbricato d'epoca remota composto da due corpi di fabbrica e da due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, presenta facciate intonacate e tinteggiate e copertura in tegole di cotto. Porta d'ingresso posizionata centralmente nel secondo corpo di fabbrica in ferro e vetro. Serramenti oscuranti a battente L'insieme appare trascurato. Stato di conservazione mediocre/scadente

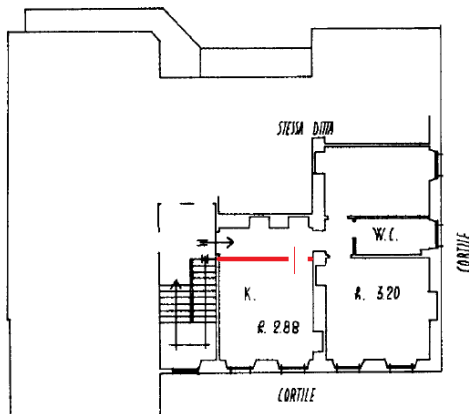
Accesso

Da via Roma al civico 46 ex civico 10 attraverso porta d'ingresso condominiale

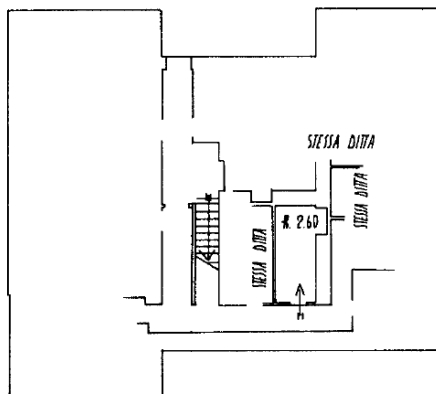
Identificazione catastale

Comune di Barzanò via Roma 10

Fig. 8 mappale 1216 sub. 8 PS1/1 cat. A/3 cl. 2 consistenza vani 4 superficie totale mq. 88 rendita €. 278,89



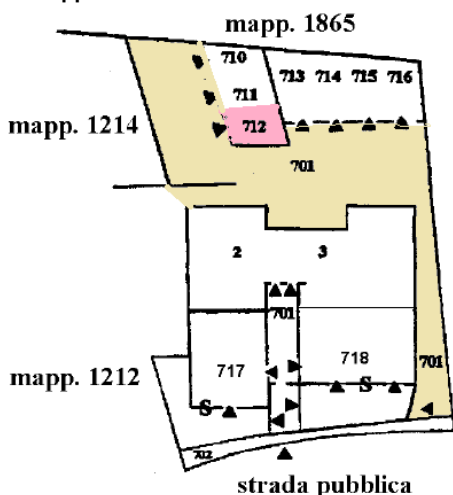
Piano primo h = mt. 2,88



piano seminterrato h= 2,60



Fig. 8 mappale 1216 sub. 712 PT cat C/6 cl. 1 consistenza mq. 13 rendita €. 51,70



Piano terra

Coerenze :

mappale 1216 sub. 8 :

appartamento prospetto su due lati area comune sub. 701; u.i sub. 705; scale comune sub. 701

cantina : mappale 1216 sub. 712 : area comune sub. 701 , Ui. Sun-713; ui. Sub. 711

posto auto : sub. 701 area comune di manovra; sub. 711; sub. 713

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento posto al piano primo composto con ingresso / corridoio destinato a cucina, vano, reparto notte con due camere letto e bagno Piano seminterrato vano ripostiglio, oltre a posto auto esterno

Riscaldamento con termosifoni e caldaia murale

Serramenti in legno

Pavimenti in parte in legno e in parte in ceramica

Bagno completo con vasca

Stato di conservazione: bisognevole di intervento generale di ristrutturazione – stato di conservazione tra mediocre/ scadente

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

mappale 1216 sub. 8 mq. 88

mappale 1216 sub. 712 mq. 13

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

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

[REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme risulta realizzata la parete di divisione del ex locale cucina – regolarizzabile o attraverso la demolizione e il ripristino dello stato autorizzato o attraverso presentazione di pratica in sanatoria. Costo presunto €. 2.000,00



4.3.2 conformità catastale

Non conforme – o ripristino dello stato autorizzato o redazione di nuova scheda previa partica in sanatoria
Importo presunto €. 600,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali per gestione ordinarie €. 450,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDAZIONE]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDAZIONE]

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie

Fabbricato antecedente il 1° settembre 1967

CE n. 12/80 – pratica n. 6/79 in data 26 giugno 1980

PC in sanatoria n. 37/2008 in data 27 maggio 2008 pur essendo citato nell'atto di acquisto non è relativo ai beni oggetto di esecuzione

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 continuano 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 Comune di Barzanò risultano 85 unità immobiliari in vendita

Via Giuseppe Pirovano 44 appartamento mq. 39 prezzo di vendita €. 43.000,00.

Via Monte Rosa – appartamento mq. 90 prezzo di vendita €. 75.000,00

Via Interna appartamento all'asta mq. 50 prezzo €. 13.725,00

Via Papa Giovanni XXIII 87 – appartamento all'asta mq. 87 prezzo €. 36.800,00

Prezzo medio di vendita €. 1.200,00/mq

8.2 immobili residenziali – generalità

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 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:
In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17



a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f -0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1 per la zona edificata periferica

c - 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d - 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e - 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b - 1 per il centro edificato

c - 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R - Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta - copertura piana 100 %

- superficie coperta - copertura inclinata 90 %

- superficie scoperta:

- balconi e terrazzi scoperti 25 %

- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale 35 %

- verande 60 %

- vani tecnici 25 %

- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 10 %

> mq. 1000 5 %

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili 25 %

- vani a disposizione 40 %

- autorimesse 50 %

- posti auto coperti 35 %

- posti auto scoperti 25 %

8.2.2 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

in relazione allo stato di conservazione

Accessori

-- posti auto scoperti 25 %

in relazione allo stato di conservazione

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

coeff. medio 0,70 per le parti comuni



coeff. medio 0,70 per le parti interne

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 1216 sub. 8 mq. 88 x 0,70 x 0,70 x €. 1.200,00

€. 51.744,00

mappale 1216 sub. 712 mq. 13 x 0,25 x €. 1.200,00

€. 3.900,00

totale

€. 55.644,00

6

8.3.2 adeguamenti e correzioni della stima

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

€. 8.346,60

8.4 prezzo base d'asta del lotto

€. 47.297,40

Lecco, 10 dicembre 2024

il perito







