

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 126/2024

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Bulciago via Papa Giovanni XXIII n.4



Orto - foto



mappa

2

Descrizione generale

Il Comune di Bulciago si trova nella Brianza ed è sviluppato su due colline posto all'incrocio tra la strada statale 36 e la ex strada statale 342 Briantea. Il territorio presenta edificazioni variegata, con una forte presenza di costruzioni di carattere residenziale recenti, poste a contorno del nucleo storico, e di siti industriali e commerciali e artigianali sviluppati per la maggior parte lungo la strada Briantea che attraversa il territorio di Bulciago.

Descrizione

Condominio di forma articolata, di tipo economico, con ingresso centrale attraverso area scoperta comune., si compone di tre piani fuori terra oltre sottotetto, presenta facciate intonacate e tinteggiate, copertura con tegole di cotto, serramenti in legno a griglie a battente. Quattro unità immobiliari per piano. Ingresso centrale in sottoportico. Vi è inoltre corpo staccato ad autorimesse e area scoperte in parte a verde e in parte a parcheggio con posti assegnati. Stato di conservazione delle parti comuni quali ingresso, scale, facciate ecc. : mediocre- tutto l'insieme è bisognevole di intervento di riqualificazione

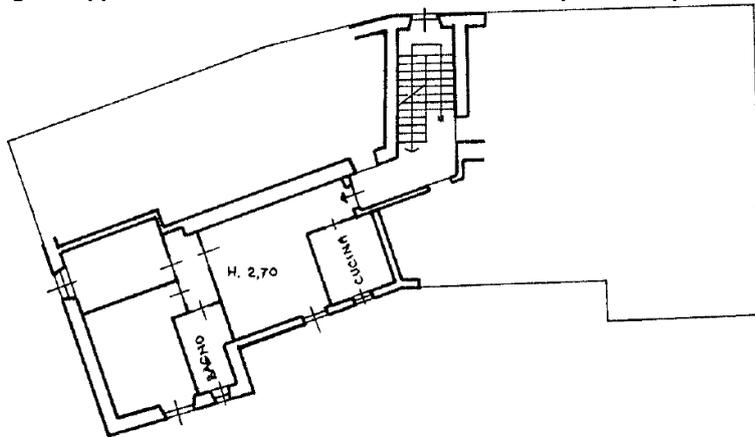
Accesso

Da via papa Giovanni XXIII al civico 4 attraverso area scoperta condominiale

Identificazione catastale

Comune di Bulciago via Papa Giovanni XXIII

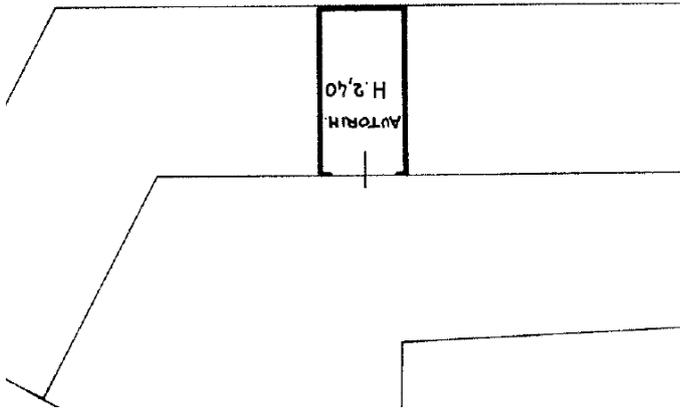
Fg. 3 mappale 1258 sub. 507 P1 cat. A/2 cl. 2 vani 5 superficie mq. 82 rendita €. 413,17



Piano primo H = mt. 2,70



Fig. 3 mappale 2001 sub. 506 PS1 cat. C/6 cl. 2 consistenza mq. 18 superficie lorda mq. 21 Rendita €. 71,58



Piano seminterrato h = mt. 2,40

Coerenze da atto notarile:

appartamento: prospetto su giardino condominiale su due lati; proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di cui al sub. 506.
Box: proprietà di terzi, corsello d'accesso parte comune, proprietà di terzi, terrapieno.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento: ingresso, cucina soggiorno, reparto notte con disimpegno due camere letto e bagno

Riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia murale

Pavimenti ceramica

Serramenti di vecchia tipologia

Bagno completo con vasca

Stato di conservazione mediocre

Box: in corpo staccato, pavimento di cemento serranda in ferro

Stato di conservazione: mediocre

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 1258 sub. 507 mq. 82

mappale 2001 sub. 506 mq. 21

3- STATO DI POSSESSO



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



4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme rispetto il titolo autorizzato - occorre predisporre pratica di perfezionamento suddivisione interna

In sanatoria -importo presunto €. 2.000,00

4.3.2 conformità catastale

Conforme



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annue

€. 1.400,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

4

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Licenza edilizia del 16 dicembre 1976 pratica n. 585

Per quanto riguarda la DIA presentata il 19 luglio 2003 prot. n. 5123 indicata nell'atto di provenienza non è stato possibile reperire la pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Bulciago

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: in Comune di Bulciago risultano 42 appartamenti in vendita

via Roma appartamento mq. 95 prezzo di vendita €. 160.000,00 .

Via Navellone n. 2 appartamento mq. 79 prezzo di vendita €. 145.000,00

Via Alessandro Manzoni – appartamento all'asta mq. 87 prezzo €. 36.300,00 .

Via Elio Panzeri n. 6 appartamento mq. 153 prezzo di vendita €. 119.000,00.

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

b-0,80 se lo stato è mediocre per l'interno

b-0,80 se lo stato è mediocre per le scale, ingresso e facciate

Accessori

- autorimesse 50 %

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 1258 sub. 507 mq. 82 x 0,80 x 0,80 x €. 1.200,00

€. 62.976,00



mappale 2001 sub. 506 mq. 21 x 0,80 x 0,50 x € 1200,00
totale

€ 10.080,00
€ 73.056,00

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

€ 10.958,40

6

8.4 prezzo base d'asta del lotto

€ 62.097,60

Lecco, 12 dicembre 2024

il perito





