

## TRIBUNALE DI LECCO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 125/2024

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE

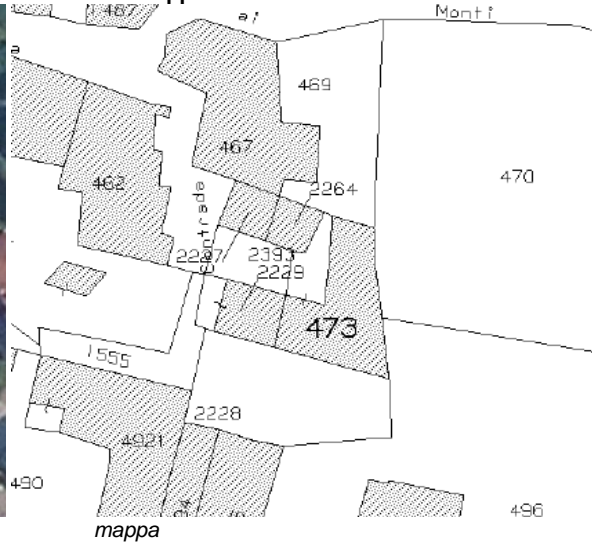


## 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Primaluna frazione Barcone via Monte Grappa n. 13



Orto - foto



mappa

2

### Descrizione generale

Nel cuore della Valsassina, nella parte pianeggiante della valle, il Comune di Primaluna, l'edificato è composto da cinque frazioni, quali Barcone, Cortabbio, Gerro, Pessina, Vimogno. Il territorio è composto per la maggior parte di fabbricati di origine rurale, trasformati nel tempo e vi inoltre la presenza di nuove edificazioni sempre di carattere residenziale.

### Descrizione

Nella frazione di Barcone, nella parte centrale della frazione, verso la montagna, nucleo di case d'epoca remota con fabbricato interno di carattere condominiale di forma rettangolare a quattro piani fuori terra oltre seminterrato. Presenta facciate intonacate e integriate in ordine.

### Accesso

Da via Monte Grappa n. 13 attraverso androne comune e piccolo cortile interno

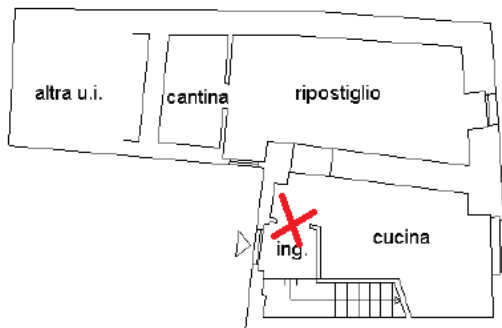
### Identificazione catastale

Comune di Primaluna frazione Barcone via Monte Grappa n. 13

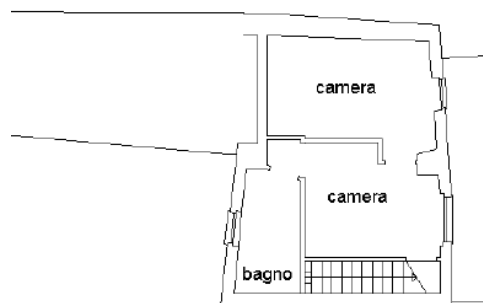
Già mappale 473 sub. 1 e sub. 703 variata per fusione- ampliamento e diversa distribuzione interna degli spazi in forza di variazione presentata al catasto di Lecco in data 18 luglio 2008 pratica LC 0130983, ora così censita:

sez. BAR fg. 11 mappale 473 sub. 706 PT/1 cat A/2 cl. 3 vani 4,5 superficie lorda mq. 80 superficie escluse aree scoperte mq. 78

Rendita € 325,37



Piano terra h= mt. 2,40



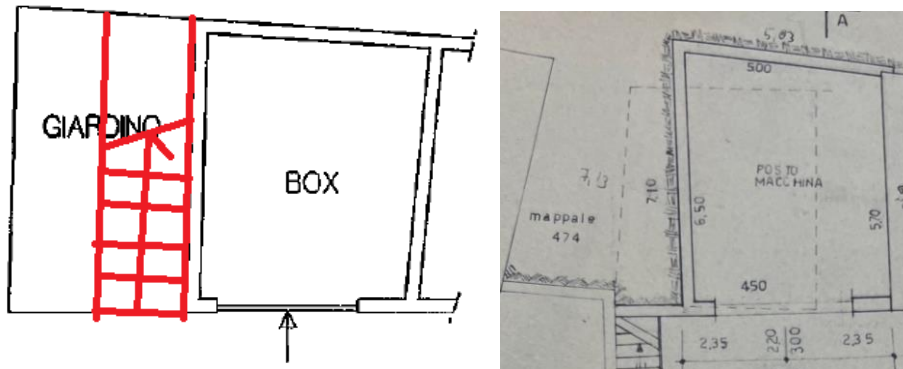
piano primo h = mt. 2,45



## Comune di Primaluna frazione Barcone via Ai monti

Già mappale 474 di catasto terreni passata all'urbano in forza di tipo mappale del 29 ottobre 2004 pratica n. LC0118978 e costituita in data 24 novembre 2004 pratica LC0147036 ora così censita:

sez. BAR fg. 11 mappale 2229 PS1 cat C/6 cl. 2 superficie totale mq. 37 rendita €. 115,69



Coerenze in corpo dell'intera proprietà riferito alla mappa di catasto terreni : mappale 2228, 1555, contrada , mappali 2264, 469, 470, 496

## 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Mappale 473 sub. 706 : appartamento sviluppato su due piani , a piano terra ingresso , ampia cucina e scala d'accesso al piano primo . Completa il piano ampio vano ripostiglio e cantina.

Il piano primo è composto da due camere da letto prospettanti su balcone e bagno .

Riscaldamento autonomo

Pavimenti in gres ceramico

Serramenti in legno e vetri termici

Stato di conservazione in ordine

Mappale 2229 – autorimessa con piccola porzione scoperta annessa

### 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 473 sub. 706 mq. 78**

**mappale 2229 mq. 37**

## 3- STATO DI POSSESSO

██████████ – proprietà 1/1

l'appartamento risulta abitato

## 4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Da atto di provenienza :

l'accesso pedonale e carrabile alle unità immobiliari si ha attraverso il mappale 494 come in fatto e attraverso il mappale 2228 che rimane quindi gravato da detta servitù.

L'area pertinenziale all'autorimessa e identificata catastalmente nella stessa planimetria è gravata dal diritto di passo pedonale, attraverso la scala esistente, a favore delle unità immobiliari distinte con i mappali 473 e relativi subalterni , 2264 e 2227 . detto piccolo appezzamento di terreno è anche gravato da servitù di sottoservizi a favore dei predetti mappali.

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

**Iscrizione volontaria del 27 novembre 2008 ai nn. 19283/3856** per la somma complessiva di €. 326.000,00 a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30, atto Notaio Daniele Minussi in data 19 novembre 2008 rep. n. 139315/22898 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma – codice fiscale 09339391006. Importo capitale €. 163.000,00

Trascrizione del 02 ottobre 2024 ai nn. 14529/11205 relativa a verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Lecco – Unep il 08 agosto 2024 rep. 2107

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Non conforme rispetto l'autorizzato, manca il collegamento con il vano ripostiglio a piano terra, e sempre a piano terra l'attuale cucina è stata segnata nel progetto come ripostiglio.

Al piano primo manca la suddivisione del monolocale in due vani attualmente destinati a camera

Occorre presentare una pratica in sanatoria per regolarizzare la destinazione degli ambienti.

Costo previsto circa € 3.500,00.

#### **4.3.2 conformità catastale**

Occorre nuova scheda per miglior identificazione dei vani – costo presunto € 600,00

Occorre nuova scheda catastale per miglior identificazione dell'autorimessa e area circostante costo presunto € 600,00

### **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**

Trascrizione del 27 novembre 2008 ai nn. 19282/12427 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 19 novembre 2008 rep. n. 139314/22897 a carico di [REDACTED]

#### **6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

Trascrizione del 16 maggio 2008 ai nn. 8328/5314 relativa a compravendita atto Notaio Daniele Minussi di Lecco del 08 maggio 2008 rep. n. 138173/22160 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Trascrizione del 14 febbraio 2005 ai nn. 2548/1642-2549/1643 relativa ad atto di divisione e compravendita in forza di atto Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 31 gennaio 2005 rep. n. 130.757/16.121

### **7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **7.1 pratiche edilizie**

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

CE pratica edilizia n. 52/78 rilasciata il 29 giugno 1978

Autorizzazione edilizia rilasciata il 30 ottobre 1986

CE – pratica edilizia n. 48/86 rilasciata il 4 luglio 1986

CE – pratica edilizia n. 35/87 rilasciata 8 maggio 1987

CE – pratica edilizia n. 8/91 rilasciata il 26 ottobre 1991

CE – pratica edilizia 24/92 rilasciata il 17 luglio 1992 – variante

Agibilità del 16 giugno 1995 – pratica n. 52/78

DIA – PE n. 3/2006 del 17 gennaio 2006 prot. 320

Agibilità del 16 marzo 2011 pro. 1708

I titoli concessori indicati nell'atto di provenienza

Autorizzazione in sanatoria rilasciata il 7 settembre 1989

Autorizzazione edilizia rilasciata il 20 aprile 1991 prot. n. 1954

Non riguardano il bene 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: Comune di Primaluna risultano 36 case in vendita con la presenza di un numero consistente di porzioni immobiliari poste in asta**

Via A. Manzoni 7 – appartamento all'asta mq. 40 prezzo €. 9.323,00

Via Dante Alighieri 13 – appartamento mq. 100 prezzo €. 12.102,54

Via Umberto I – appartamento mq. 60 prezzo di vendita €. 148.000,00

Via provinciale 65 – appartamento mq. 59 prezzo di vendita €. 38.000,00

Via Monte Grappa – appartamento mq. 170 prezzo di vendita €. 140.000,00

Prezzo medio di vendita €. 700,00/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

a-1,00 se lo stato è normale

- autorimesse	50 %
---------------	------

### 8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 473 sub. 706 + 2229 mq. 78 x 1,00 + 37 x 0,50 x € 700,00

€ 67.550,00

### 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

€ 10.132,50

### 8.4 prezzo base d'asta del lotto

€ 57.417,50

Lecco, 12 dicembre 2024

il perito





7







