



**TRIBUNALE DI LECCO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

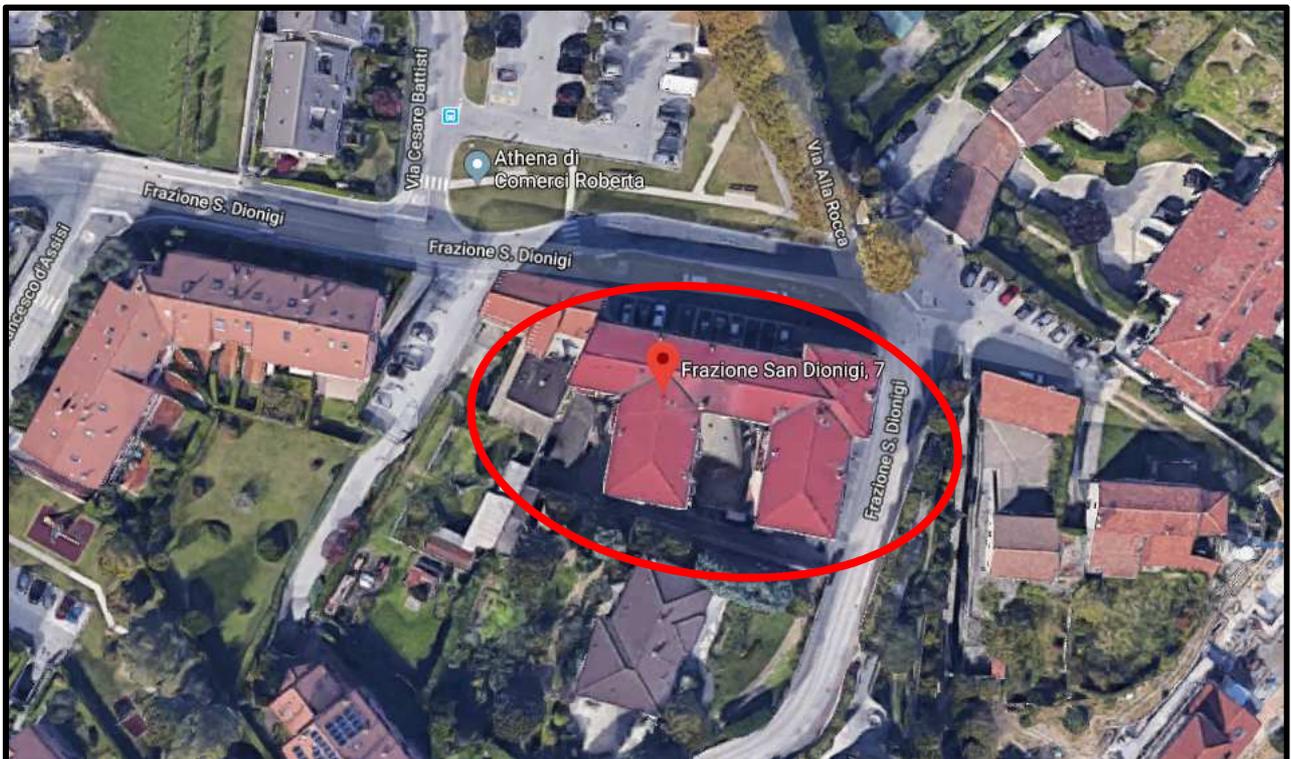
**PERIZIA DI STIMA**

**COMUNE DI VALMADRERA (LC)**

**FRAZIONE SAN DIONIGI N. 7**

**RGE 121/2018**

**OMISSIS**





**TRIBUNALE DI LECCO**

**SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.I. Dott. Edmondo Tota**

**R.G.E. 121/2018**

**PERIZIA DI STIMA BENI PIGNORATI**

**Nella procedura promossa da:**

- **OMISSIS** – (creditore)

**CONTRO**

- **OMISSIS**– (debitore esecutato)

**PERIZIA TECNICA DEL CTU**

Il sottoscritto Ing. Camillo Lucio Filice, con studio tecnico sito in Comune di Lecco in Via Macon n. 30 iscritto all'Ordine degli Ingegneri e all'albo dei Geometri della Provincia di Lecco rispettivamente al n. 584 e n. 272, C.F. FLC CLL 57R31 A005N, , tel. 0341.362692, e-mail: [studio.filice@virgilio.it](mailto:studio.filice@virgilio.it), PEC [camillolucio.filice@ingpec.eu](mailto:camillolucio.filice@ingpec.eu), ha ricevuto dal tribunale di Lecco in data 03/12/2018, nella persona dell'ill.mo Giudice Dott. Edmondo Tota, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. **OMISSIS** per la quota di piena proprietà di 1/1 a supporto della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. cpc.

**PREMESSA**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi e le indagini di verifica sugli immobili oggetto di perizia; ha provveduto a dotarsi di tutte le visure catastali e delle relative copie planimetriche onde accertarne la corrispondenza con quanto visionato in loco; ha rilevato in prima battuta dall'atto notarile l'elenco delle autorizzazioni comunali del lotto periziato e in seconda battuta, ha visionato nel Comune di Valmadrera le concessioni e autorizzazioni edilizie atte ad esprimere un parere sulla conformità edilizia e sulla corrispondenza quindi fra la situazione reale, quella delle autorizzazioni e di conseguenza quella catastale. Infine allo scopo di espletare nella



maniera più chiara e completa possibile il compito affidatomi, onde poter effettuare un corretto decreto di trasferimento, il sottoscritto ha consultato l'apposito fascicolo notarile redatto dal Notaio Dott. **OMISSIS** a cui è stato conferito l'incarico di evidenziare attraverso un certificato notarile i gravami ipotecari e tutte le iscrizioni a carico del Signor **OMISSIS** per gli immobili oggetto di pignoramento. Tutto ciò premesso, la presente perizia di stima ha come obiettivo la valorizzazione dei beni di proprietà del Signor **OMISSIS** rientranti nella procedura di pignoramento citata in epigrafe. Nel merito della valutazione si è proceduto con la determinazione di un valore di mercato, utile per una ipotesi di vendita nel breve periodo.

**ELENCO BENI IMMOBILI IN COMUNE DI VALMADRERA (LC):**

**Lotto 1)** Frazione San Dionigi n. 7 – 23868 Valmadrera (LC) - **Fg. 7 particella 600 sub 32.**

**1. BENI NEL COMUNE DI VALMADRERA (LC) FRAZIONE SAN DIONIGI N. 7**

I beni consistono in n. 1 appartamento al piano primo e n. 1 cantina al piano interrato.

**1.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti al debitore esecutato a seguito di:

- Atto di compravendita in data 20/09/1989 rep. 103408 a firma Dr. **OMISSIS** in Lecco, trascritto a Lecco il 04/10/1989 ai nn. 6920/9732.
- Atto di compravendita in data 04/04/2007 rep. 16258/3970 a firma Dr. **OMISSIS** in Lecco, trascritto a Lecco il 19/04/2007 ai nn. 4405/7556.

L'immobile è occupato dal proprietario.

**1.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio in cui sorgono le unità immobiliari oggetto di perizia, è collocato nel centro storico del Comune di Valmadrera, nella frazione San Dionigi. Il Comune di Valmadrera fa parte della provincia di Lecco e dista dal capoluogo circa 4 km, mentre è distante da Como circa 35 km e da Milano circa 60 km. Valmadrera è suddivisa in otto frazioni Belvedere, Ca del Loggia, Parè, Trebbia, Ceppo, Concordia, località Caserta e San Dionigi. In questa ultima vi è collocato l'immobile oggetto di stima.



La Città di Valmadrera è attraversata da una direttrice principale costituita dalla SP 633 dei Laghi di Pusiano e di Garlate, dalla SP 583 Lariana a Lecco Bellagio. La SP 639 è parallela alla ferrovia Lecco-Molteno-Monza-Milano, questa consente il collegamento con il Centro di Lecco e con lo svincolo della SS36 Milano-Lecco nel Comune di Civate. La SP 583 permette il collegamento con Bellagio costeggiando il Lago di Lecco a partire dalla frazione di Parè l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un condominio residenziale avente quattro piani fuori terra più uno interrato. Il condominio è collocato nella caratteristica frazione di San Dionigi con panoramicità sul lago ma di contro a poca distanza in linea d'aria dal depuratore della Idrolario srl.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

**A) Appartamento al piano primo mapp. 600 sub 32:** composto da soggiorno, cucina, bagno, corridoio/disimpegno e una camera.

- **Soggiorno** con pavimento in scaglie di marmo levigate posate ad opus incertum e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. **Il balcone** ha pavimento in gres rosso e ringhiera in metallo a disegno semplice;
- **Cucina** con pavimento in scaglie di marmo levigate posate ad opus incertum e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Corridoio/disimpegno** con pavimento in scaglie di marmo levigate posate ad opus incertum e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento sempre in ceramica per l'altezza di 1,20 metri, mentre la parte restante e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. I sanitari sono a pavimento senza marca.
- **Camera** con pavimento in scaglie di marmo levigate posate ad opus incertum e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **L'impianto di riscaldamento** è di tipo centralizzato con caloriferi in lamiera e valvole termostatiche, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.



- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato con placche e frutti della ditta BTicino.  
L'alloggio è dotato di un citofono.
- **I serramenti** dei locali sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan e tapparelle in plastica. Le porte sono in legno tamburato senza specchiature.
- **Cantina** con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a frattazzo lungo e tinteggiati. È presente una finestra con serramento in ferro e vetro semplice.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARTAMENTO:**

Vano scala comune, disimpegno comune, altra unità immobiliare, affaccio su giardino di altra proprietà.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:**

Terrapieno su area comune a parcheggio, altra cantina, disimpegno cantine, altra cantina.

**1.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:**

**URBANISTICO:**

- “Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva: 1,30 mc/mq – B1 spec. 1-6: normativa speciale” Art. 18 del PDR.

**EDILIZIO:**

- Licenza Edilizia n. 17/1963 del 19/05/1963;
- Richiesta del permesso di abitabilità del 05/12/1964 (Licenza Edilizia n. 17/1963);
- Denuncia di ultimazione dei lavori del 28/08/1975 (Licenza Edilizia n. 17/1963);
- Autorizzazione di abitabilità del 20/05/1965 (Licenza Edilizia n. 17/1963);
- Concessione in sanatoria pratica n. 464/86 per n. 6 box, non riferita all'alloggio oggetto di perizia;
- Domanda di autorizzazione edilizia del 16/07/1999;
- Rilascio di Concessione Edilizia n. E/166/99 del 21/07/1999;
- Comunicazione di inizio lavori del 05/10/1999 (C.E. n. E/166/99);



- Comunicazione di fine lavori del 21/06/2002 (C.E. n. E/166/99);
- Denuncia di inizio attività del 08/02/2003 (Pratica n. E/021/2000);
- Comunicazione di inizio attività del 16/02/2000 prot. 280 (Pratica n. E/021/2000);
- Denuncia di inizio attività del 16/03/2003 (Pratica n. E/061/2000);
- Comunicazione di inizio attività del 20/03/2000 prot. n. 5378 (Pratica n. E/061/2000);
- Comunicazione di fine lavori del 21/03/2003 (pratica n. E/061/2000).

#### **1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'appartamento risulta denunciato all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto fabbricati Comune di Valmadrera, come di seguito:

DESCRIZIONE	PIANO	FG	MAPP	SUB	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE €	SUP. CATASTALE Mq
ABITAZIONE	1-T	7	600	32	A/2	2	3,5 vani	316,33	50

#### **1.5 VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

#### **1.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'**

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione risalente all'anno 1965 ed ha quali parti comuni con le altre unità immobiliari un cortile utilizzato come parcheggio. Un disimpegno cantine al piano interrato e la scala di collegamento verticale con i rispettivi disimpegni ai piani. Non è presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio l'elaborato planimetrico pertanto non vi è la certezza dei beni comuni non censibili. Il condominio è dotato di tabelle millesimali di proprietà generale per la gestione delle parti comuni e all'alloggio oggetto di perizia sono stati attribuiti 15,50 millesimi.

#### **1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dal certificato notarile non risultano atti a carico del futuro acquirente.***
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***
- *Pagamenti: per quanto concerne le **spese condominiali pregresse** a carico dell'esecutato sono le seguenti:*

  - o Quanto ad € 3.545,22 fino al 30/04/2018 (spese di gestione condominiale) delle quali € 2.965,00 relative all'esercizio 2016-2017 ed € 580,38 all'esercizio 2017-2018;
  - o Quanto ad € 1.047,58 per installazione caldaia;
  - o Quanto ad € 656,09 per preventivo 2018/2019 da 01/05/2018 al 30/04/2019.

N.B.: delle somme sopra esposte l'acquirente dovrà farsi carico esclusivamente degli ultimi due esercizi.

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

- *Iscrizioni:*

  - o **Ipoteca volontaria** iscritta il 19/04/2007 al n. 1562/7557, a garanzia di mutuo concesso con atto del 04/04/2007 rep. 16259/3971 a firma del Notaio Dr. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, capitale € 111.200,00 ipoteca € 222.400,00 durata 30 anni.
  - o **Verbale di pignoramento** trascritto il 02.08.2018 ai nn. 7698/10757 notificato dall'**OMISSIS** in data 26/07/2018, rep. 1737/2018, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

- *Pagamenti: residuo delle **spese condominiali** indicate in precedenza al punto 1.7.1 ammontanti ad € 2.965,14 (duemilanovecentosessantacinque/14).*



- *Altre trascrizioni: nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

### **1.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

- *Conformità urbanistico edilizia:* constatata la invariabilità dell'appartamento rispetto alla concessione edilizia originaria l'unità risulta **conforme**.
- *Conformità catastale:* non occorrono variazioni di aggiornamento catastale per lo stato di consistenza verificato. **Conforme**

## **1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **1.8.1 metodo del confronto di mercato**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati. A questo proposito si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Valmadrera che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 1.150 €/mq e i 1.650 €/mq.

Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Valmadrera e per un alloggio residenziale >30 anni un valore compreso fra i 700,00 ed i 1.100,00 €/mq.



Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

- abitazione normale > 30 anni

$(1.150 + 1.650)/2 = 1.400,00 \text{ €/mq}$  Valore medio OMI

$(700 + 1.100)/2 = 900,00 \text{ €/mq}$  Valore medio F.I.M.A.A.

$(1.400 + 900)/2 = 1.150,00 \text{ €/mq}$  Valore medio di mercato

**Arrotondato a 1.100,00 €/mq**

### 1.8.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

L'appartamento è posto al primo piano dell'edificio costruito nel 1965 e con materiali aventi caratteristiche mediocri. Per questi motivi si ritiene di dover applicare un deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 20% all'appartamento.

Per la valutazione nel dettaglio vedi tabella di seguito:

VALORE DI MERCATO													
rif.	descrizione	piano	dati catastali				sup.cie	coeff.	superficie	Valore di	valore	adeguamento	valore totale di
			fg	mapp	sub	cat.	A	B	(AxB)	mercato			
									€/mq.	di vendita	manutenzione	vendita	
1	ABITAZIONE	1					50	1	50	€ 1.100,00	€ 55.000,00	20%	€ 44.000,00
2	BALCONE		7	600	722	A/2	7,8	0,25	1,95	€ 1.100,00	€ 2.145,00	20%	€ 1.716,00
2	CANTINA	S1					10	0,2	2	€ 1.100,00	€ 2.200,00	20%	€ 1.760,00
TOTALE												€ 47.476,00	

### 1.8.3 Prezzo base prudenziale del lotto:

Valore di mercato € 47.476,00 arrotondato ad € 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00)



Lecco, 04 marzo 2019

Ing. Camillo Lucio Filice



**Allegati:**

- Allegato documentazione fotografica;
- Allegato catastale;
- Allegato atto provenienza;
- Allegato concessioni edilizie;
- Allegato situazione urbanistica;
- Allegato spese condominiali con millesimi proprietà.