

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE n. 87/2017



Giudice Dott. Dario Colasanti

1

ELABORATO PERITALE



LOTTO 1

Lotto 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Lecco F.LLI Bandiera civico n. 2 /B

Descrizione generale



Orto foto



mappa

In Comune di Lecco, nella zona censuaria di Castello , quartiere limitrofo al centro di Lecco. Nella parte alta del quartiere, in prossimità del rione di Olate a ridosso del vecchio nucleo del reparto Castello. La zona è stata interessata nel corso del tempo da trasformazioni importanti che hanno visto la riqualificazione di edifici esistenti con l'inserimento e l'ampliamento dell'edificato attraverso un bel intervento integrato nel contesto esistente, e di gradevole aspetto. Il complesso residenziale, direzionale e commerciale, si presenta articolato ed è di carattere condominiale costituito da due corpi di fabbrica, sviluppati in parte lungo la via F.lli Bandiera e in parte sulla via Monetari, con interposta ampia area a piazza interna, e interrati adibiti ad autorimesse., cantine, magazzini e locali condominiali.

Descrizione"

In via F.lli Bandiera nel complesso edilizio denominato residenza "Il portico" e più precisamente nel corpo di fabbrica posto all'intero della piazzetta interna posto a congiunzione tra due edifici condominiali. A piano terra dello stesso con antistante portico chiuso su due lati .



Accesso

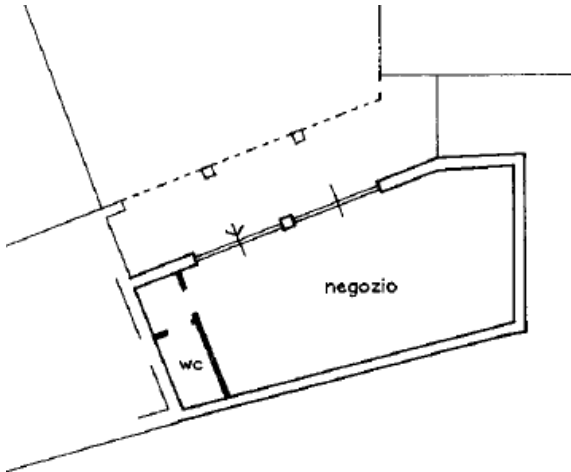
Da via F.lli Bandiera attraverso piazzetta interna.

Identificazione catastale :

Comune di Lecco, sezione urbana Cas, porzione immobiliare edificata su area al mappale 215 ente urbano, derivante dalla fusione dei mappali 251 – 252 e 780

l'unità immobiliare in variazione delle originarie particelle n. 251 da sub. 1 a sub. 15 per ampliamento, demolizione, parziale, diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione presentata all'UTE di Como il 17 giugno 1997 e registrata al n. CO1953 ora così censita :

Sez. CAS fg. 1 mappale 251 sub. 7013 PT via F.lli Bandiera 2B cat C/1 cl. 12 cons. mq. 45 sup cat. mq. 52 Rendita €. 1.838,33



Piano terra

Coerenze: in contorno: piazzetta condominiale, altra unità immobiliare; mappali 254 – 255 – altra unità immobiliare.

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Unico locale con due vetrine antistati a portico , con servizio igienico e antibagno. Altezza interna mt. 3,00

Pavimento in ceramica. Riscaldamento con apparecchio di climatizzazione con prese esterna.

Stato di manutenzione : in ordine

3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è -già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

Superficie mq. 52,00

4- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

Trascrizione del 5 agosto 1993 ai nn. 7705/ [REDACTED]

[REDACTED]

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura

Trascrizione del 7 aprile 2017 ai nn. 4501/3246 [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione del 26 luglio 2016 ai nn. 9788/6812 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca volontaria del 16 aprile 2007 ai nn. 7233/1462 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 102/15 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 113/18 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 31 maggio 2016 ai nn. 6985/1082 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Ipoteca giudiziale del 11 luglio 2016 ai nn. 8876/1420 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 02 agosto 2016 ai nn. 10327/[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

trascrizione del 29 novembre 2004 ai nn. 19265/12328 [REDACTED]
[REDACTED]

5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

conforme

5.3.2. conformità catastale/edilizia

Conforme .

5.3.3 certificazione energetica

Soggetto a certificazione energetica

6 ALTRE INFORMAZIONI

Spese condominiali arretrate importo complessivo alla data della perizia €. 2.346,02

Predisposizione linea vita sulla copertura dei fabbricati – acconto €. 97,40

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 31 maggio 1999 ai nn. 6598/4678 relativa ad atto di compravendita Notaio Manetto Martino Fabroni di Lecco in data 10 maggio 1999 rep. n. 44314 [REDACTED]

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 19 maggio 1993 ai nn. 4562/3435 relativa ad atto di compravendita atto Notaio Manetto Martino Fabroni di Lecco in data 28 aprile 1993 rep. n. 36584 a [REDACTED]
[REDACTED]

8 TITOLI AUTORIZZATIVI

CE n. 1986- EP/93 prot. LB/fs relativa a domanda [REDACTED] tendente ad ottenere concessione edilizia per la demolizione di corpo di fabbrica sulla via F.lli Bandiera , ristrutturazione di corpo di fabbrica sulla via Mons. Moneta e costruzione di fabbricato in recupero dei volumi demoliti all'interno della proprietà, rilasciata dal Comune di Lecco il 12 maggio 1994

Variante n. 34631/96 OL/gm relativa a domanda presentata in data 27 dicembre 1996 [REDACTED]
[REDACTED]

CE n. 2988/LB/cp relativa ad opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri consistenti in formazione di marciapiedi, parcheggi, tombinature, illuminazione rilasciata dal Comune di Lecco il 4 settembre 1999

Agibilità richiesta il 18 febbraio 1998 prot. 5626 - per silenzio assenso è da intendersi adempita

9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, - dove il mercato sembra completamente congelato. Maggior interesse, ma anche questo limitato per gli immobili destinati ad attività produttive.==
Si riportano i dati dell'agenzia delle Entrate relative alle transazioni effettuate nel 2016 per Lecco – capoluogo relative ad immobili per uso terziario.

Primo trimestre 2016 n. 7 transazioni

Secondo trimestre 2016 n. 10 transazioni

Terzo trimestre 2016 n. 19 transazioni

Quarto trimestre 2016 n. 14 transazioni

Nello specifico per destinazione terziaria ad uffici viene registrato una percentuale dello 1,58% d'incremento riferito al 31 dicembre 2015

Comune di Lecco – capoluogo settore commerciale

Primo trimestre 2016 n.5;

Secondo trimestre 2016 n. 5;

Terzo trimestre 2016 n. 7

Quarto trimestre 2016 n. 10

Nel settore commerciale al 31 dicembre 2015 transazioni ad uffici n. 26 per negozi in genere con una percentuale dello 1,00% sul totale delle transazioni.

Tengono i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débacle* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario.

10 CRITERI DI VALUTAZIONE

10.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' "Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

10.3 immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti che compongono 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, sono considerate di ugual valore perché strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

10.3.2. definizione dei coefficienti immobili

Fonte S.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.

Coefficiente per livello di piano e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra,

- | | |
|---|------|
| - per le unità immobiliari situate al piano seminterrato | 80% |
| - per le unità immobiliari situate al piano terreno | 90% |
| - per le unità immobiliari i situate nei piani intermedi e all'ultimo piano | 100% |
| - per unità immobiliari situate al piano attico | 120% |

Coefficiente per esposizione/ luminosità:

- | | |
|----------------------------|------|
| - piano seminterrato | 80% |
| - piano rialzato/primo | 90% |
| - piano secondo/terzo | 95% |
| - piano quarto /quinto ecc | 100% |

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente	1,00
- In ordine	0,90
- Vetusto ma utilizzabile	0,80
- Fatisciente	0,60

10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare

Lo scrivente ha verificato i vari annunci presenti nel territorio del Comune di Lecco , le quotazioni sono le seguenti:

Per negozi

Lecco parco del Broletto corso Matteotti prezzo di vendita al mq €. 1.500,00 circa

Lecco viale Turati prezzo di vendita €. 2.200,00/mq circa

Lecco centro Isolago prezzo di vendita €. 2.090,00/mq

Lecco via Balicco prezzo di vendita €. 1.370,00/mq

Lecco via Papa Giovanni XXIII prezzo di vendita al mq. €. 1.550,00

Lecco Castello €. 1.400,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 1.600,00/mq circa

10.5 definizione superficie commerciale/applicazione coeff.

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- In ordine 0,90

Mq. 52,00 x 0,90 = mq.46,80

10.6. definizione valore

Mq. 46,80 x €. 1.600,00

€. 74.880,00

10.7 adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente

nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente

nessuna

Valore complessivo

€. 74.880,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

€. 11.232,00

Prezzo base d'asta

€. 63.648,00

Il perito



Lecco, 8 luglio 2017

LOTTO 2

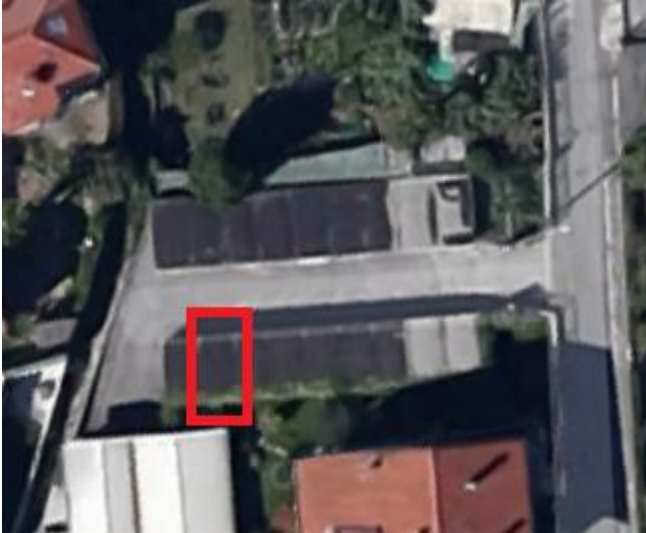
Lotto 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Lecco via Leoncavallo

Descrizione generale

Nel rione di Maggianico nella parte alta composta da edifici di epoca remota con vie strette e da una parte di completamento che si protrae fino alla chiesa parrocchiale e fino alla strada principale di attraversamento Lecco/Bergamo. La zona morfologicamente è pianeggiante, con edifici di media consistenza piccoli condomini e giardini privati



Orto foto/

Accesso

Direttamente da via Leoncavallo

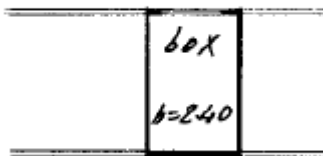
Identificazione catastale :

Porzione immobiliare su area al mappale 2943 ex mappale 2465 sub. 4 e denunciata con scheda presentata all'UTE di Como il 13 aprile 1976 n. 336 ora così censita:

Comune di Lecco via Ruggero Leoncavallo n.6

sez. MAG fg. 12 mappale 2943 sub. 2. PT cat C/6 cl. 2 cons. mq. 9 sup. catastale 9 Rendita € 34,40

annesso alla proprietà vi +è la quota di comproprietà del cancello d'ingresso, il muro di cinta e l'area



Piano terra

Coerenze: via Leoncavallo

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel complesso composto da stecche di box singoli posti in parallelo con area di manovra comune, autorimessa singola
Struttura in calcestruzzo con pavimento in battuto di cemento serranda in lamiera zincata. Copertura il laterizio e guaina soprastante.

Stato di manutenzione: in ordine

3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è -già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

Superficie mq. 9,00

4- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

Trascrizione del 01 aprile 1983 ai nn. 2769/ [REDACTED]

[REDACTED]

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura

Trascrizione del 7 aprile 2017 ai nn. 4501/3246 [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione del 26 luglio 2016 ai nn. 9788/6812 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 102/15 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 113/18 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 31 maggio 2016 ai nn. 6985/1082 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale del 11 luglio 2016 ai nn. 8876/1420 [REDACTED]

[REDACTED]

5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Risultano non recuperabili i titoli concessori.

5.3.2. conformità catastale/edilizia

Conforme .

5.3.3 certificazione energetica

Non soggetto a certificazione energetica

6 ALTRE INFORMAZIONI

Spese condominiali arretrate importo complessivo alla data della perizia €.

Non pervenute

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 26 gennaio 2015 ai nn. 972/ [REDACTED]

[REDACTED]

7.2. PRECEDENTI -PROPRIETARI

Trascrizione del 16 febbraio 1984 ai nn. 1888/1542 [REDACTED]

8 TITOLI AUTORIZZATIVI

L'accesso agli atti preso l'ufficio tecnico del Comune di Lecco ha dato esito negativo risultando non recuperabili.

L'unico riferimento si trova nell' atto di provenienza dove viene indicato la data del 30 ottobre 1968

9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, - dove il mercato sembra completamente congelato. Maggior interesse, ma anche questo limitato per gli immobili destinati ad attività produttive.

Tengono i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la débacle è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario.

10 CRITERI DI VALUTAZIONE

10.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' "Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio

immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

10.3 immobili non residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti che compongono 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, sono considerate di ugual valore perché strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

10.3.2. definizione dei coefficienti immobili

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 | 35% |
| - verande | 60% |
| - vani tecnici | 25% |
| - giardini di ville e villini/aree scoperte | < mq. 1000 10% |

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione	
- Nuovo/recente	1,00
- In ordine	0,90
- Vetusto ma utilizzabile	0,80
- Fatiscnte	0,60

Premessa

Prezzo medio di vendita €. 25.000,00 a corpo

10.6. definizione valore

Quota di $\frac{1}{2}$

€. 12.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente

nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

nessuna

Valore complessivo

€. 12.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

€. 1.875,00

Prezzo base d'asta

€. 10.625,00

Architetto Junior
Laveglia
Bambina
n°1179

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

Tribunale di Lecco - Esecuzione n. 87/17 – Alborghetti Pietro
Giudice Dott. Dario Colasanti - custode avv. Laura Gandola
23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726
e. Mail: pereqolavelli@gmail.com pec : bambina.lavelli@geopec.it
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Lecco via Gaetano Donizetti n. 45

Descrizione generale

Nel nucleo alto della frazione di Maggianico composto da fabbricati di epoca remota di chiare origini rurali con strade strette e vicoli, percorribili con mezzi di dimensioni contenuti, addossati l'uno agli altri.



Orto- foto

mappa

Accesso

Da via Donizetti attraverso cancello comune e spazio comune

Identificazione catastale :

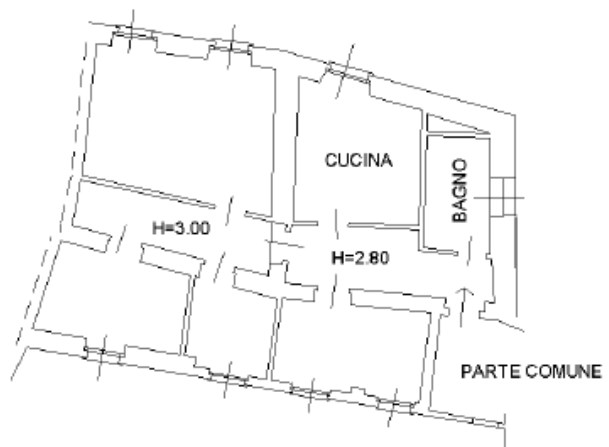
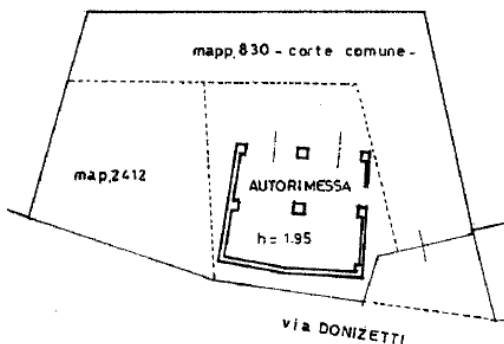
porzioni di fabbricato ed area di pertinenza già identificato al Catasto terreni con i mappali 829 – 2413 – 2412 – 830 e già censito al catasto fabbricati della sezione di Maggianico al fg. 12 mappale 829 sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 e mappale 2413 , oltre a ripostiglio sottoscala a piano terra derivante dal mappale 2411 ora in forza di divisione così identificati:

parte A

Comune di Lecco via Gaetano Donizetti n. 45

Sez. MAG fg. 12 mappale 2413 PT cat C/6 cl. 4 mq. 16 sup. catastale mq. 16 Rendita €. 86,76

Sez. MAG fg. 12 mappale 829 sub. 703 P1 cat A/3 cl. 3 vani 5,5 superficie catastale mq. 104 Rendita €. 482,89



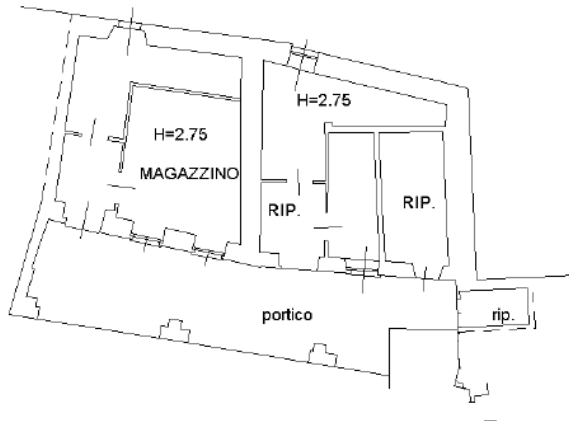
Box piano terra - mappale 2413

appartamento mappale 829 sub. 703

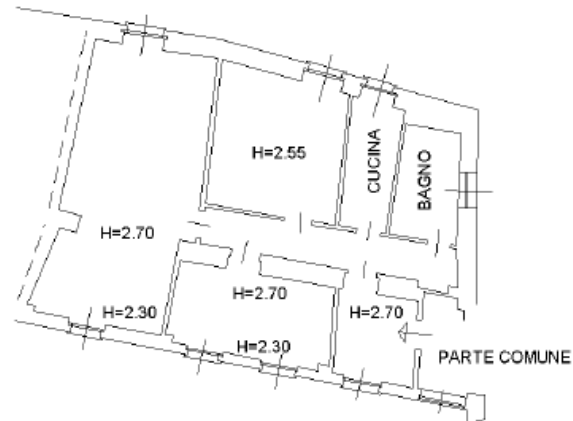
parte B

Sez. MAG fg. 12 mappale 829 sub. 702 –graffato con il mappale 2411 sub. 703 PT cat C/2 cl. 4 mq. 59 superficie catastale mq. 82 Rendita €. 149,31

Sez. MAG fg. 12 mappale 829 sub. 704 P2 cat A/3 cl. 3 vani 5 Superficie catastale mq. 106 Rendita €. 438,99



vani accessori PT – mappale 829 sub. 702-2411 sub. 703



appartamento mappale 829 sub. 704

coerenze in blocco:

via Donizetti , porzione area comune al mappale 830; mappale 2410 -

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato da cielo a terra d'epoca remota con due lati in aderenza, il primo con la restante porzione del mappale 829 con scala comune d'accesso, e la seconda di altra proprietà

Le unità immobiliari e area scoperta di pertinenza si compongono di due appartamenti e da un piano terra adibito a vani ripostigli oltre ad area scoperta e vano ripostiglio/ autorimessa nel cortile di proprietà

Parte A: porzione immobiliare sita la piano primo composta da ingresso con un primo disimpegno che mette in relazione un bagno, una cucina , e un vano tinello; un secondo disimpegno/corridoio che da accesso a tre locali di cui uno molto ampio.

Annesso vi è box/ripostiglio a piano terra con area scoperta

L'appartamento presenta pavimento in marmette, bagno da rifare ,serramenti di vecchia tipologia tutto l'insieme ha necessita di un intervento generale di ristrutturazione

Stato di manutenzione: vetusto ma utilizzabile

Parte B: porzione immobiliare composta da l'intero piano terra costituito da vani ripostigli, lavanderia e portico antistante allo stato originario e piano secondo composto da ingresso , lungo corridoio, che mette in relazione, il bagno, il cucinino, due camere poste di fronte, e termina nel soggiorno.

Presenta pavimenti in ceramica, riscaldamento con termosifoni, serramenti con vetri termici.

Stato di manutenzione

Piano terra: fatiscente

Piano secondo: in ordine

3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è -già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

parte A

mappale 2413.	mq. 16,00
area scoperta	mq. 34,00
mappale 829 sub. 703	mq. 104

parte B

mappale 829 sub. 702 –graffato con il mappale 2411 sub. 703	mq. 82,00
mappale 829 sub. 704	mq. 106,00

4- STATO DI POSSESSO

5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

Tribunale di Lecco - Esecuzione n. 87/17 – Alborghetti Pietro
Giudice Dott. Dario Colasanti - custode avv. Laura Gandola
23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel./fax 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

Trascrizione del 31 ottobre 2008 ai nn. 17308/11182

Trascrizione del 16 novembre 2016 ai nn. 14032/9679

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura

Trascrizione del 7 aprile 2017 ai nn. 4501/3246

Ipoteca giudiziale del 02 agosto 2016 ai nn. 10327/1673

Trascrizione del 26 luglio 2016 ai nn. 9788/6812

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 102/15

Ipoteca giudiziale del 8 gennaio 2016 ai nn. 113/18

Ipoteca giudiziale del 11 luglio 2016 ai nn. 8876/

Ipoteca giudiziale del 31 maggio 2016 ai nn. 6985/1082

trascrizione del 29 novembre 2004 ai nn. 19265/12328

Ipoteca volontaria del 14 luglio 2010 ai nn. 10859/2400

5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

conforme

5.3.2. conformità catastale

E' necessario provvedere alla individuazione delle porzioni derivanti dal verbale di divisione giudiziale poste al piano terra da formalizzarsi con frazionamento .

5.3.3 certificazione energetica

Parte A e parte B: Soggetto a certificazione energetica

5.3.4 criticità

L'accesso alla proprietà è difficoltoso in quanto la via Donizetti è stretta e limita l'utilizzo dei mezzi a motore

Da progetto divisionale giudiziale : nei patti condizioni :facendo riferimento alla planimetria allegata al suddetto atto “restano in comune tra i due condividenti” :

- 1- La scala condominiale da stralciarsi dalla particella 2411 ;2- l'area adibita ad ingresso comune da stralciarsi dal mappale 830 ;
- 3- porzione di portico da stralciarsi dal mappale 829 sub. 1

4- L'immobile è stato assegnato con sentenza di separazione al coniuge

6 ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
Scadute al momento della perizia :	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€. 0,00

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 26 gennaio 2015 ai nn. 972/750

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 31 ottobre 2008 ai nn. 17308/11182

Provenienza dei mappali 829 – 827 – 2413 – 1265 sub. b

Trascrizione del 3 aprile 1971 ai nn. 2246/1981

Trascrizione del 12 aprile 1984 ai nn. 3782/2921

Provenienza mappale 2410 con diritto alla corte mappale 830 e alla scala mappale 2411

Trascrizione del 10 agosto 1973 ai nn. 6478/5730

Provenienza mappale 1285 sub. a

Trascrizione del 18 luglio 1973 ai nn. 5840/5196

8 TITOLI AUTORIZZATIVI

Fabbricato antecedente 1 settembre 1967

Condono edilizio n. 0107606907 presentato in data 30 settembre 1986 risulta chiuso in data 14 febbraio 2007 e rilasciato in sanatoria il titolo concessorio

9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, dove il mercato sembra completamente congelato. Si riportano i dati dell'agenzia delle Entrate relative alle transazioni effettuate nel 2016 per Lecco – provincia relative ad immobili per residenziale

Primo trimestre 2016 n. 674 transazioni

Secondo trimestre 2016 n. 825 transazioni

Terzo trimestre 2016 n. 730 transazioni

Quarto trimestre 2016 n. 926 transazioni

Nello specifico per destinazione residenziale un maggior movimento viene registrato per gli alloggi di piccola pezzatura con una percentuale pari allo 1,69 % d'incremento riferito al 31 dicembre 2015

Tengono i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la débacle è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario.

10 CRITERI DI VALUTAZIONE

10.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

10.3 immobili residenziali – generalità

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti che compongono 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, sono considerate di ugual valore perché strettamente funzionali all'attività in essere.

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

10.3.2. definizione dei coefficienti immobili

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	35%
- verande	60%
- vani tecnici	25%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000 10%
	> mq. 1000 5%

Accessori

- Cantine/sottotetti non abitabili	25%
- vani a disposizione	40%
-autorimesse	50%
- posti auto coperti	35%
- posti auto scoperti	25%

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente	1,00
- In ordine	0,90
- Vetusto ma utilizzabile	0,80
- Fatiscente	0,60

10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare –

Lo scrivente ha verificato i vari annunci presenti nel territorio del Comune di Lecco , le quotazioni sono le seguenti:

Per residenze e autorimesse

Via don Morazzone – Maggianico appartamento mq. 160,00 prezzo di vendita €. 295.000,00 pari a €. 1.843,00/mq

Via Mascagni mq. 90,00 prezzo di vendita €. 130.000 pari a €. 1.440,00/mq.

Prezzo medio intorno a €. 1.600,00/mq

10.5 definizione superficie commerciale/applicazione coeff.

coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

Parte A : vetusto ma utilizzabile 0,80

Parte B

Piano terra: fatiscente 0,60

Piano secondo: in ordine 0,90

parte A

mq. 16,00 x 0,50 + 34 x 0,10 + 104,00 = mq. 115,00 x 0,80 = mq. 92,00

parte B

mq. 82,00 x 0,60 + 106,00 x 0,90 = mq. 144,60

10.6 giudizio di stima/ verifica del vincolo

10.6.1 Premessa

Il bene oggetto di stima è gravato da vincolo di assegnazione di casa coniugale e pertanto la sua valutazione appartiene alla casistica dei diritti di godimento alla pari dell'usufrutto e diritto d'abitazione.

Gli appartamenti sono due di cui solo quello posto al piano secondo con gli accessori posti al piano terra risultano all'atto del sopralluogo utilizzati come casa d'abitazione del coniuge.

L'appartamento al piano primo risulta occupato da vecchi arredi e non utilizzato

Anche se l'assegnazione della casa coniugale è su entrambi gli appartamenti di fatto l'abitazione può essere esercitata solo su uno il secondo appartamento è in disuso e non abitato-

10.6.2 verifica tipo di vincolo/criticità

Il diritto abitazione è un diritto di godimento che influisce sulla stima dell'immobile e pertanto il bene diventa difficile da commercializzare .

L'impossibilità di accedere con qualsiasi mezzo il fabbricato a causa della strada stretta implica un ulteriore decurtazione del valore di una percentuale stimabile intorno al 30% pari allo 0,70

10.6.3 definizione del valore

parte A appartamento libero con autorimessa pertinenziale

mq. 92,00 x €. 1.600,00 x 0,70 € 103.040,00

parte B appartamento occupato in assegno coniugale

mq. 144,60 x €. 1.600,00 x 0,70 = €. 161.952,00

coefficiente – tabelle di calcolo

età usufruttuario da 0 a 20 anni valore nuda proprietà 5%

valore bene €. 161.952,00 x 0,05 € 8.097,60

10.7 adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente nessuna

valore complessivo

€ 111.137,60

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

€ 16.670,64

Prezzo base d'asta

€ 94.466,96 arr. € 95.000,00

Lecco, 08 luglio 2017

