

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 83/2022

1

a carico di



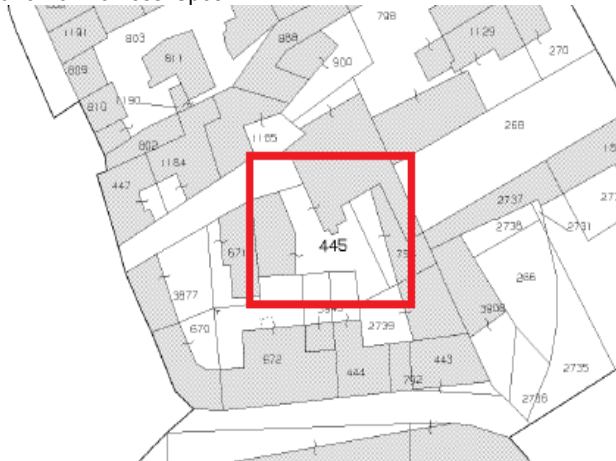
GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE**localizzazione** : Comune di Valgrehgentino – Villa San Carlo via Promessi Sposi 4

Orto – foto



mappa

2

Descrizione generale

Il Comune di Valgrehgentino è posto a monte della direttrice Lecco- Milano e si estende fino alla zona collinare. Si compone di frazioni e nuclei abitati quali Dozio, Biglio, Buttello, Ca' Nova, Ganza, Miglianico, Taiello oltre a Villa San Carlo che lambisce con un lato il confine territoriale del Comune di Olginate e Valgrehgentino che confina con il Comune di Airuno. Morfologicamente collinare, ha avuto una crescita edilizia per la maggior parte di carattere residenziale con l'edificazione mono e bifamiliare, mentre sono limitate le presenze di piccoli condomini, il restante territorio vede l'insediamento siti industriali di limitata dimensione, posti per la maggior parte, lungo la strada principale che attraversa il paese, la via Kennedy nel territorio di Villa San Carlo per poi diventare via Aldo Moro nel territorio di Valgrehgentino.

Descrizione

Nella frazione di Villa San Carlo posta in prossimità della strada provinciale che da Lecco porta a Merate, nucleo centrale in prossimità della chiesa parrocchiale, di origine remota composta da una serie di edifici posti a cortina lungo la via Promessi Sposi e corte interna. La frazione si completa con edifici di più recente costruzione.

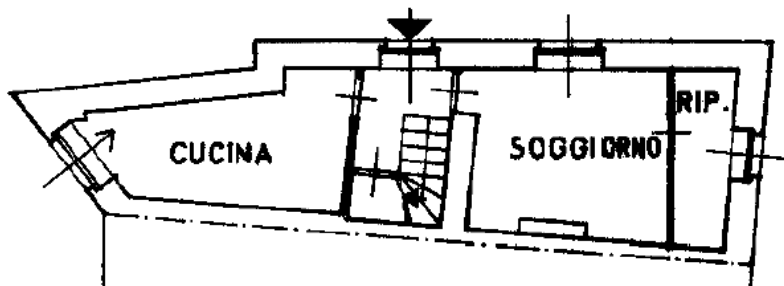
Accesso

Da via Promessi Sposi al civico 4

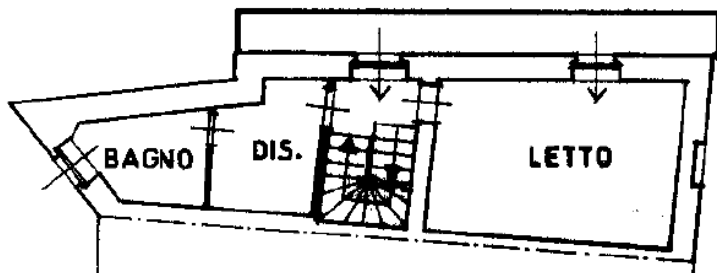
Identificazione catastale

Comune di Valgrehgentino via Promessi Sposi n. 4 già foglio 1

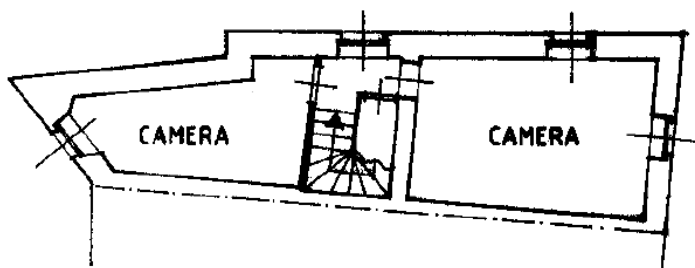
Sez. VAL fg. 2 mappale 445 sub. 701 PT/1/2 cat A/3 cl. 2 vani 7 superficie lorda mq. 150 superficie netta mq. 147 rendita €. 451,90



piano terra H = mt. 2.70



piano primo h = mt. 2.70



piano secondo H = mt. 2.25

3

Coerenze da atto notarile : da nord in senso orario muri perimetrali, ragioni di terzi, e a chiudere muri perimetrali

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Unità abitativa composta da un piano terra, con ingresso, scala antistante e vano sotto scala, a sinistra entrando, soggiorno con vano ripostiglio, a destra cucina con secondo accesso da strada. Al piano primo a sinistra ampia camera letto con antistante balcone che corre lungo tutta la facciata, a sinistra disimpegno bagno. Al piano secondo sottotetto due vani con altezze limitate. Il fabbricato presenta: muratura ordinaria in pietra e mattoni, solette di piano in legno. Copertura in tegole di laterizio e struttura in legno in condizioni precarie con presenza di infiltrazione d'acqua.

Serramenti in legno con vetri semplici e ante oscuranti a battente

Riscaldamento con termosifoni e caldaia murale in cucina

Bagno vetusto con sanitari di vecchia tipologia

Stato di conservazione: fatiscente - da ristrutturare

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 445 sub. 701 superficie lorda mq. 150 - superficie netta mq. 147

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione ai nn. 4260/3850 del 21 dicembre 1957 [REDACTED]

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

Iscrizione volontaria ai nn. 5851/1045 del 21 aprile 2011 [REDACTED]

Trascrizione ai nn. 13409/9594 del 02 agosto 2022 [REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Risultano interventi di ammodernamento interno quali rivestimento scale e bagno che non vanno ad inficiare la sagoma e la disposizione interna realizzati in epoca remota. In linea generale si può ritenere conforme in quanto antecedente al 1° settembre 1967

4.3.2 conformità catastale

Conforme

4.3.3 precisazioni/criticità

L'immobile ha accesso diretto da via Promessi Sposi al civico 4 e non va ad interagire con il cortile comune interno.

Pertanto non soggetto ai patti contenuti nell'atto del 1957.

L'abitazione non ha posti auto o autorimesse

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 ai nn. 5850/3805 del 21 aprile 2011

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 25 gennaio 2002 ai nn. 1095/

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente al 1 settembre 1967

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 continuino 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: risulta 58 case in vendita nel Comune di Valgrehentino

Villa San Carlo trilocale mq. 95 prezzo di vendita €. 85.000,00 pari a €. 895,00/mq

Villa San Carlo Via Tavola bilocale mq. 55 prezzo di vendita €. 42.900,00 pari a €. 780,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 800,00/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 applicatiin relazione allo stato di conservazione

c-0,60 se lo stato è scadente

8.3- definizione superfice commerciali

mappale 445 sub. 701 mq. 150 x 0,60 x € 800,00

€ 72.000,00

8.3 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

€ 10.800,00

8.4 prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 61.200,00

Lecco, 27 dicembre 2022

il perito







7

