

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 94/2022

1

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione : Comune di Colico frazione Olgiasca via Culmine 5 - interno 3



Orto – foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Colico si trova sul punto d'incontro di strade, come la SS36 del Lago di Como e dello Spluga che collega Milano e la Brianza con il Lario, e la Valchiavenna, e la SS38 dello Stelvio che collega l'intera Valtellina. E' una città lacustre di villeggiatura con buone strutture ricettive ed è molto frequentata durante la stagione estiva; rappresenta il centro più importante dell'Alto Lario ed è l'ultima località della sponda del lago di Como, tra il Monte Legnone da una parte, e la piana con la riserva naturale del Pian di Spagna. Territorialmente è posta a confine con la Provincia di Como da una parte, la Provincia di Sondrio da un'altra e risulta suddivisa in località.

Descrizione

La frazione di Olgiasca dista 4,69 chilometri dal Comune di Colico di cui essa fa parte, posta nella penisola a margine del lago, Si trova ai piedi dell'Abbazia di Piona. Il nucleo centrale è per la maggior parte composto da case di origine remota .

Accesso

Da via Culmine al civico 5

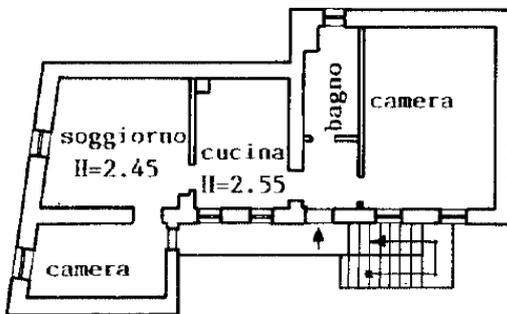
Identificazione catastale

Comune di Colico, Già porzione di casa rustica sviluppata su due piani, derivante dalla fusione dei mappali 82/1 – 80/4 – 1351 e mappale 82/4 del foglio 7 allegato A, passata all'urbano in forza di tipo mappale n. 78248 del 03 luglio 1993 e censita a catasto fabbricati

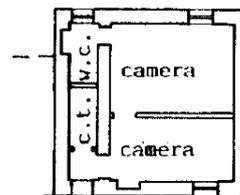
Con scheda protocollo n. 121 del 17 luglio 1993 ora così identificata:

sez. OLG fg. 7 mappale 80 sub. 4 – mappale 82 sub. 1 e sub. 4 graffati località Olgiasca PT/1 cat A/4 cl. 3 vani 6 superficie lorda mq. 137 superficie escluse aree esterne mq. 136 rendita €. 306,78.

Coerenze: mappale 1351, 1210, 1211, strada, mappale 79, mappale 81



Piano primo h =mt. 2,55



piano terra h= mt. 2.60



2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile oggetto di incendio con la devastazione della struttura del tetto in legno è composto al piano terra da ingresso diretto da cortile, due vani comunicanti fra loro, locale caldaia e wc.

Al piano primo con accesso da scala esterna e ballatoio, ingresso con antistante bagno, a destra entrando ampia camera da letto, a sinistra cucina, soggiorno e camera comunicanti fra loro

Riscaldamento con termosifoni e caldaia a gasolio

Pavimenti in ceramica

Bagno completo di vecchia tipologia

Risulta il casello del gas ma privo di contatore in quanto l'unità immobiliare non è collegata alla rete

Stato di conservazione: come da ordinanza dei vigili del fuoco è stato dichiarato inagibile

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 80 sub. 4 – mappale 82 sub. 1 e sub. 4 mq. 137

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Nessuno

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

Iscrizione volontaria del 19 marzo 2007 ai nn. 9202/1937

[REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme

4.3.2 conformità catastale

Conforme

4.3.3 criticità

Non è dotata di posto auto o autorimessa

L'immobile risulta inagibile, occorre rifare la struttura e copertura del tetto, ripristinare gli impianti.

Il terrazzo d'ingresso è in comune con altre proprietà

Occorre trascrivere la successione

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

Successione

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Conservatoria di Como

Trascrizione

[REDACTED]

Trascrizione

[REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Licenza edilizia n. 10/74 rilasciata dal Comune di Colico il 13 febbraio 1974 per formazione scala esterna e creazione servizio igienico

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

Nella zona di Olgiasca le offerte di vendita sono pressoché inesistenti, risulta solo una unità immobiliare in vendita

Via al Pozzo quadrilocale mq. 114 prezzo di vendita e. 60.000,00 pari a €. 530,00/mq

Agenzia delle entra – frazione Olgiasca

Per abitazioni di tipo economico da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1200,00/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

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

8.3- definizione superficie commerciali

8.3.1- definizione superficie commerciale/applicazione coeff/ valore

mappale 80 sub. 4 – mappale 82 sub. 1 e sub. 4

mq. 137 x 0,85 x 0,60 x € 800,00

€ 55.896,00

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

€ 8.384,40

8.4 prezzo base d'asta del lotto

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

€ 47.511,60

Valore quota di ½

€ 23.755,80

Lecco, 09 gennaio 2023

il perito

