

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 15/2024

a carico di



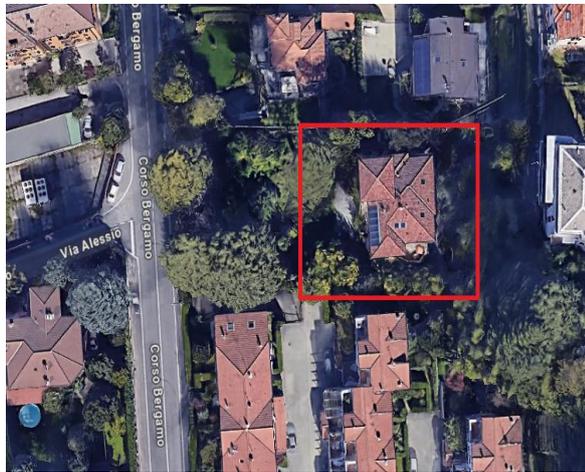
GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE- INTEGRAZIONE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Lecco - Maggianico corso Bergamo 23



2

Orto - foto

mappa



Panoramica

Descrizione generale



Nel Comune di Lecco nella frazione di Maggianico, zona periferica, costituita da un tessuto edificato vario, con un nucleo centrale di case d'epoca poste a monte della direttrice che l'attraversa Lecco - Bergamo, e a valle oggetto di trasformazione, con tipologia mista sia residenziale che artigianale e industriale.

Descrizione

A monte del Corso Bergamo in prossimità del confine territoriale della frazione di Chiuso

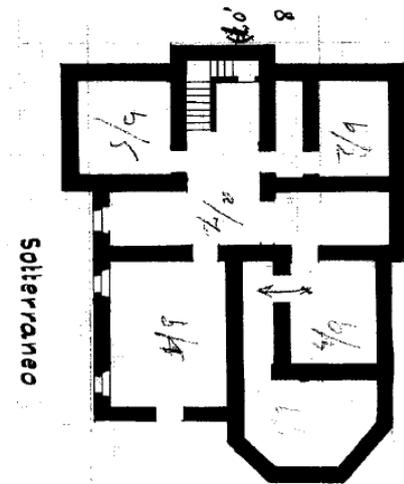
Accesso

Da Corso Bergamo al civico 23

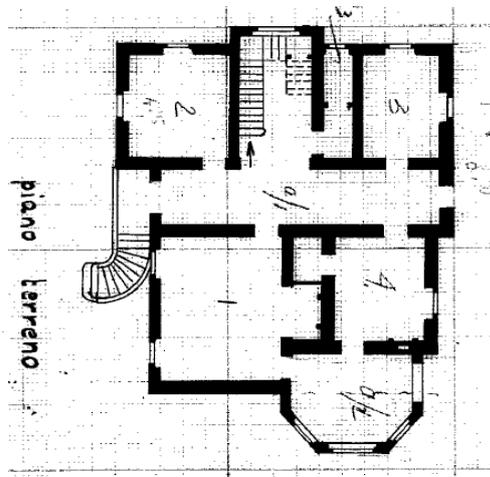
Identificazione catastale

Comune di Lecco corso Bergamo su area al mappale 543 ente urbano di mq. 2820 del fg. 1 identificata a catasto fabbricati come segue:

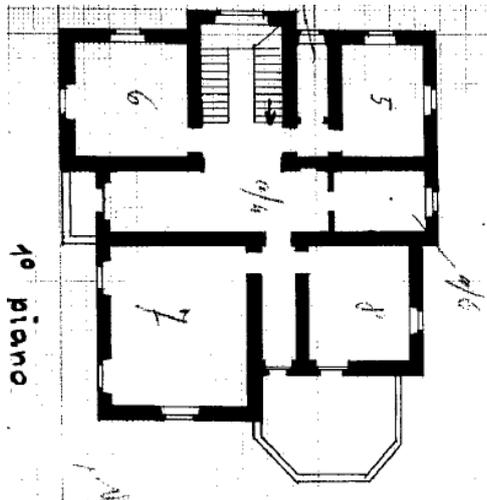
Sez. MAG fg. 8 mappale 543 cat A/8 cl. 1 consistenza 12 vani superficie lorda mq. 617 , superficie escluse le aree scoperte mq. 609 Rendita €. 2.540,97



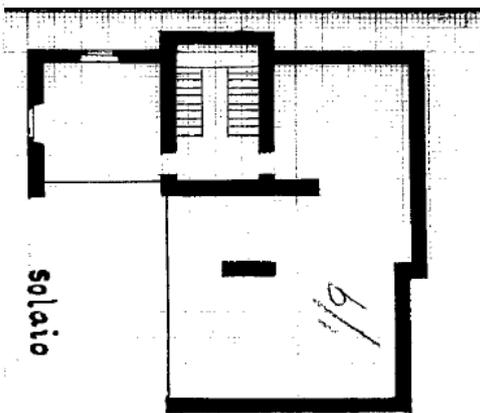
Piano interrato h = mt. 2,19



piano terra h = mt. 3,83



Piano primo h = mt. 3,66



piano sottotetto al como h = mt. 3,28- in gronda mt. 1,07

Coerenze :

corso Bergamo, mappale 548, mappale 4163; stradetta comunale via Alfredo Catalani ; mappale 542

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Villa antica in stile ottocentesco composta da un piano terra/rialzato, primo, sottotetto e piano interrato, oggetto di intervento edilizio generale consistente nella organizzazione degli spazi interni con la formazione di appartamenti così distribuiti:



piano rialzato/terra con accesso da ampia scala e portico esterno posto sulla facciata principale, ingresso centrale, a sinistra entrando primo appartamento composto da camera con bagno, a destra ampio soggiorno e spazio per scala rettilinea d'arrivo dal piano cantinato, a seguire ampia camera dotata di ampie vetrate, vano guardaroba, e bagno padronale,

Dall'ingresso prima citato vi è accesso a spazio comune dove sono posizionati, da una parte vano ascensore, e dall'altra ampia scala chiocciola in c.a prefabbricato, difronte, vi è secondo appartamento dotato anche di ingresso diretto posto sul retro della casa, ed è composto da zona pranzo con angolo cottura, disimpegno/guardaroba, bagno e camera letto.

Al piano primo con accesso da ascensore e da scala a chiocciola e disimpegno comune, troviamo, a sinistra terzo appartamento composto da soggiorno /pranzo con terrazzo comune, disimpegno notte con camera e bagno. A Destra dallo spazio comune, quarto appartamento con ingresso con bagno di servizio e antistante balconcino sopra portico d'ingresso, cucina con vano studio e scala d'accesso al piano sottotetto, sul lato opposto ampio soggiorno con accesso a terrazza comune prima indicata.

La scala a chiocciola termina al piano primo, mentre per raggiungere il piano sottotetto, si accede da scala rettilinea, posta all'interno del quarto appartamento. Il piano è destinato a camere con illuminazione da lucernari posti sul tetto. Sul tetto visibile da orto foto vi sono posizionati pannelli per energia rinnovabile.

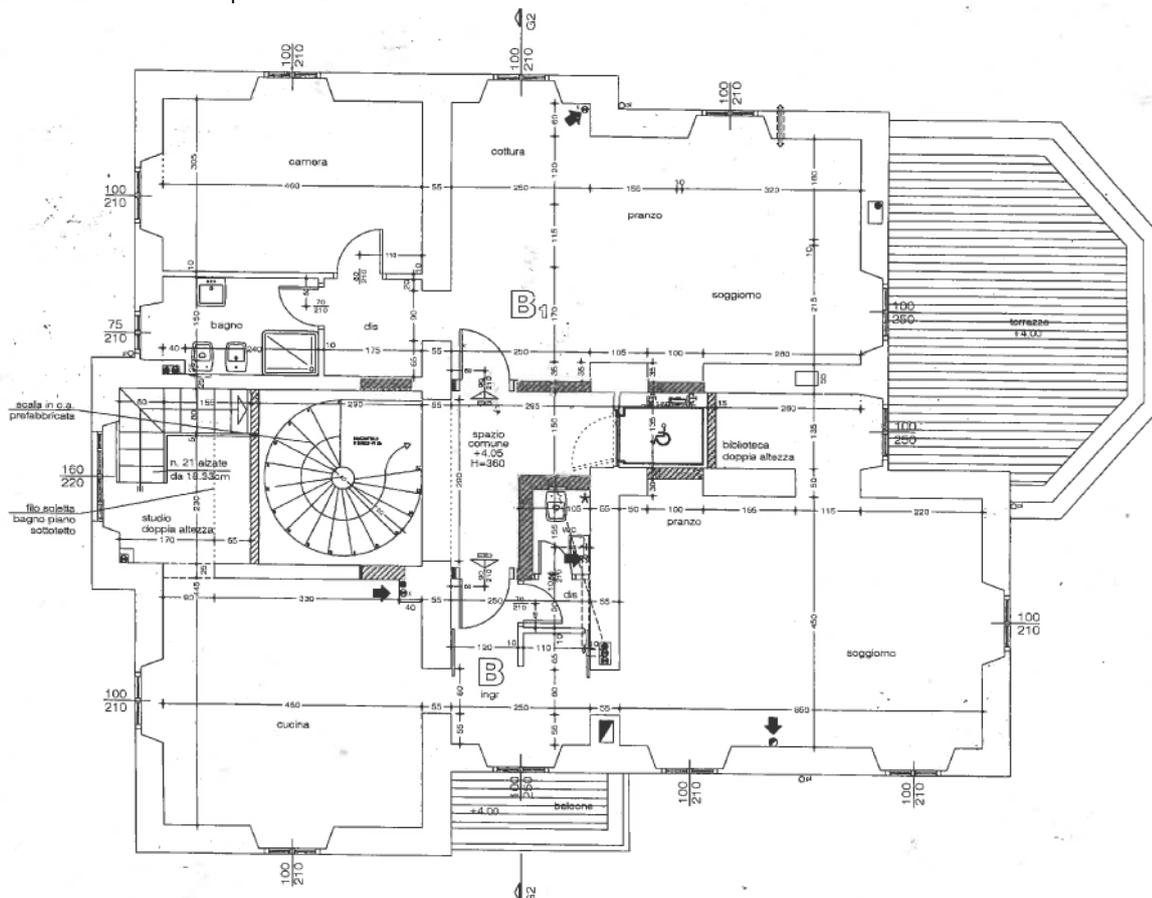
Piano interrato con accesso da scala a chiocciola sopra menzionata vi sono vani ripostigli.

Annessa alla proprietà vi sono due vani esterni posti ad incasso sul versante del terreno a monte destinati ad autorimessa oltre viale di manovra e verde piantumato. Il viale d'accesso si snoda dal corso Bergamo arriva al fabbricato Stato dell' immobile: risultano eseguite le facciate tinteggiate e in ordine

tetto con struttura in legno e lucernari sulle falde, coperture in tegole di laterizio gronde e canali scaricati a terra posti all'interno dei muri ora visibili. Muri esistenti da scrostare e intonacare, nuove pareti eseguite al rustico grigio. Impianto idrico per i bagni con cassette incassate, predisposizione di impianti a gas, manca tutto l'impianto di riscaldamento, i serramenti sono da rifare come buona parte delle ante oscuranti, è stato installato l'ascensore ma non certificato mancano i pavimenti, rivestimenti, porte e portoni, sistemazione dei soffitti antichi, allacci impianti in genere.

stato di finitura al 40%

Distribuzione esecutiva piano rialzato



Distribuzione esecutiva piano primo



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

Area scoperta a verde , viale a eccesso mq. 2628

Sedime fabbricato mq. 192 circa

Vani autorimessa mq. 50 mq. circa .

Mappale 543 superficie lorda mq. 617, superficie escluse aree scoperte mq. 609

5

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

[REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme - Sono presenti interventi edilizi non completati. Occorre nuova partica edilizia completa e in adeguamento alla nuova normativa €. 4.000,00

4.3.2 conformità catastale

Non conforme – sono presenti interventi edilizi non completati – occorre accatastare le quattro unità immobiliari e le cantine in categoria F 3 per fabbricati in corso di trasformazione. Costo presunto €. 3.000,00

Occorre inserire in mappa i fabbricati ad uso autorimessa – costo presunto con tipo mappale €. 2.500,00

4.3.3 criticità

Occorre ripresentare la pratica di completamento edilizio ormai scaduta.

Occorre certificare e/o adeguare secondo la nuova normativa l'ascensore installato

Occorre verificare la presenza dei pannelli per energie rinnovabili e adeguarli/ sostituirli secondo la nuova normativa.

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



7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

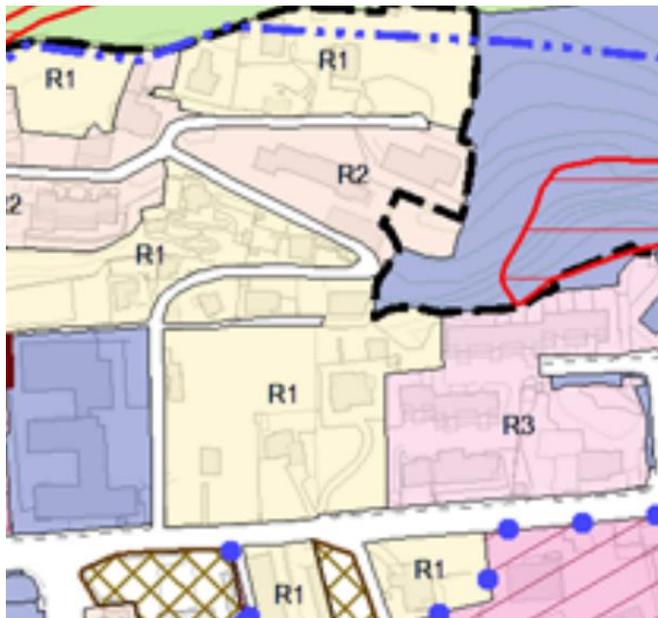
NULLA OSTA prot. 50516 del 12 dicembre 1958 – relativa a piccolo fabbricato uso ripostiglio

DIA-concessione n. 165 protocollo n. 37388/07 rilasciata il 02 novembre 2007 per opere di manutenzione straordinaria. LA PRATICA NON E' STATA COMPLETATA

7.2 – destinazione urbanistica

Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale

 R1 Zona territoriale residenziale pedemontana e a bassa densità



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: risultano in vendita 34 appartamenti in Comune di Sironè

Via Giuseppe Mazzini appartamento mq. 60 prezzo di vendita €. 39.000,00 pari a €. 650,00/mq

Via Rimembranze 4 appartamento mq. 83 prezzo di vendita €. 138.000,00 pari a €. 1.662,00/mq

Via Giuseppe Parini appartamento mq. 85 prezzo di vendita €. 145.000,00 pari a €. 1.705,00

Prezzo medio di vendita per immobili in condizioni normali €. 1.400,00/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

fabbricato da completare - coeff. 50%

Accessori

- autorimesse 50 %

- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 10 %

> mq. 1000 5 %

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

Mappale 543 mq. (609 x 0,40) + 50 x 0,50 + 2628 x 0,05 x €. 1.400,00

€ 560.000,00

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

€ 84.000,00

8.4 prezzo base d'asta del lotto

€.476.000,00

Lecco, 16 settembre 2024

il perito









