

# **TRIBUNALE DI LECCO**

## **FALLIMENTO**

**N.29/2018**



**EDILIZIA S.MARTINO DI ARIGONI LORENZO E C S.A.S**

**E DEL**

**SOCIO LORENZO ARIGONI**

**Giudice Delegato : Dr. Edmondo Tota**

**Curatore dott. Francesco Puccio**

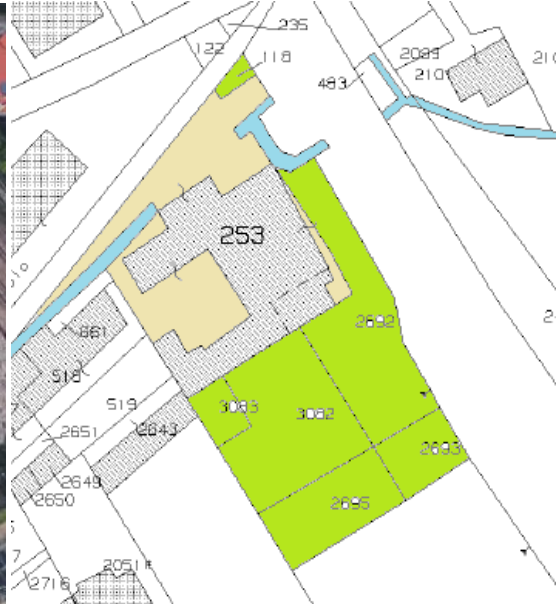
**ELABORATO PERITALE  
AGGIORNAMENTO  
SECONDO AGGIORNAMENTO**

## 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**localizzazione** : Comune di Calolziocorte via Torquato Tasso civico 14



Orto - foto



mappa

2

### **Descrizione generale**

Il Comune di Calolziocorte è un comune di quasi 14.000 situato nella Val San Martino ed è costituito da otto frazioni, Calolzio, Corte, Foppenico, Lorentino, Rossino, Sala, Sopracornola e Pascolo, di cui una parte il bene oggetto di stima, sviluppate lungo la Val San Martino e la restante lungo le rive del lago. E' interessato dall'attraversamento della strada provinciale Lecco Bergamo, oltre che dalla linea ferroviaria Tirano - Milano con stazione di scambio, da poli scolastici dell'infanzia, di primo grado e di secondo grado, supermercati di media distribuzione, attività terziarie e commerciali oltre a quelle produttive.

### **Descrizione**

Nella frazione del Pascolo, parte bassa del paese in prossimità con il lago, confine con il Comune di Vercurago, a ridosso della linea ferroviaria, complesso edilizio di forma articolata, risultato di vari ampliamenti eseguiti nel corso degli anni, e aree di pertinenza, la prima di più vaste dimensioni destinata a cortile di manovra comune, la seconda area, comune con l'attività edilizia. Le due aree scoperte sono poste sul fronte di via Tasso, la terza posta nella parte retrostante utilizzata a deposito materiali e attrezzature per l'attività. Il fabbricato destinato a residenza/ufficio è composto di due volumi di diversa altezza, il primo di forma rettangolare d'epoca remota, si sviluppa su tre piani; terra utilizzato ad autorimessa, primo e un secondo intersecanti il secondo volume attraverso dei corpi di fabbrica variamente disposti. Il primo corpo di fabbrica ha all'interno scala autonoma, non oggetto di fallimento, dotata di porta d'accesso su area d'ingresso comune da via Tasso e messa in relazione attraverso un vano denominato disimpegno oggetto di fallimento, posto a piano terra con la restante edificazione costruita in aderenza. Il secondo corpo di fabbrica è dotato a sua volta di altra scala a rampe parallele condominiali, con accesso da altra porta d'ingresso su area comune da via Tasso sopra indicata.

Sulla scala in prossimità del primo pianerottolo vi è ingresso agli uffici, attraverso diramazione del pianerottolo con la formazione di piccola rampa. Completa la proprietà una parte di interrato destinato a cantina.

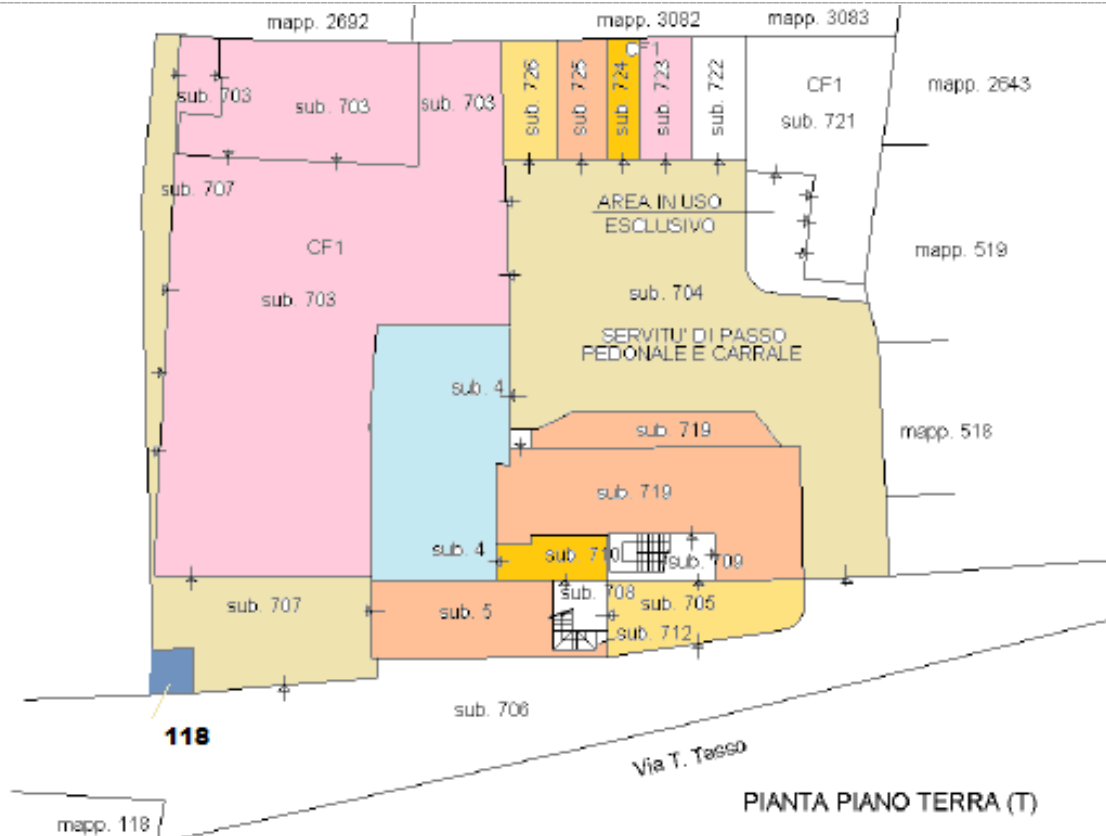
Esternamente le due porte d'ingresso hanno in comune pensilina realizzata in legno e copertura in tegole. L'edificato presenta struttura portante in muratura ordinaria, solai di piano in latero - cemento, facciate intonacate e tinteggiate, serramenti oscuranti in legno a battente, struttura del tetto in legno con gronde in legno e copertura in tegole di cotto. L'edificazione poi si completa con magazzino e annessi da una parte mentre dall'altra vi è cortile interno adibito ad area di manovra e d'accesso alle autorimesse e a proprietà di terzi.

### **Accesso**

Da via Torquato Tasso n.14

### **Identificazione catastale**

Porzione di stabile poste in Comune censuario di Calolzio amministrativo di Calolziocorte costruito su area ai mappali 253 - 284 unificati nel mappale 253 di ha 0.16.99 in forza di denuncia di cambiamento n. 100962 presentata all'UTE di Bergamo il 18 dicembre 1990, già identificata al NCEU in forza di denuncia di variazione presentata all'UTE di Bergamo il 25 febbraio 1991 e registrata al n.2636, in parte successivamente variate e ora così identificate:

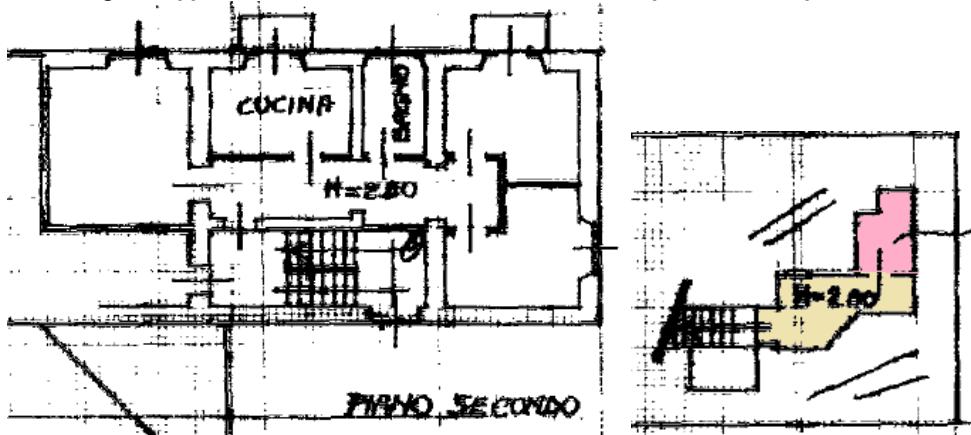


**Elaborato planimetrico piano terra**

Parti comuni non censibili sub. 704 – 705 – 706 – 707 cortili; sub. 708 atrio ; sub. 709 vano scala ;  
**parte B** su area della mappale 253 identificate a catasto fabbricato come segue:

**B/3**

**Sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 10 PS1-2 cat A/3 cl. 2 vani 5 sup. catastale mq. 85 Rendita €. 309,87**



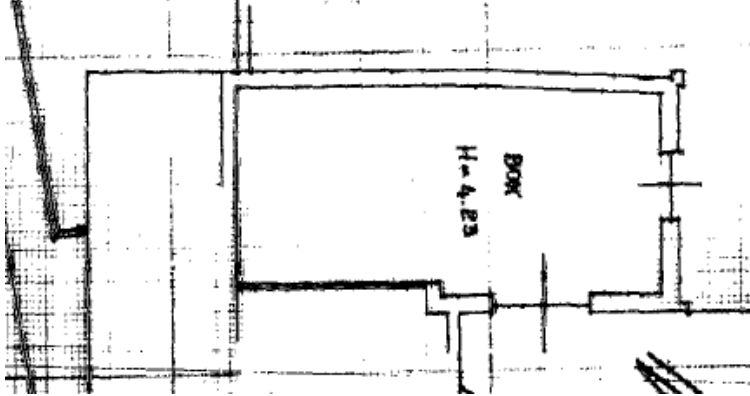
Coerenze:

appartamento : per due lati su area scoperta comune sub. 704; prospetto su marciapiede comune sub. 705; scale comuni condominiali sub. 709; u. sub. 712

cantina: u,i sub. 9; terrapieno per due lati corridoio comune sub. 709;

B/4

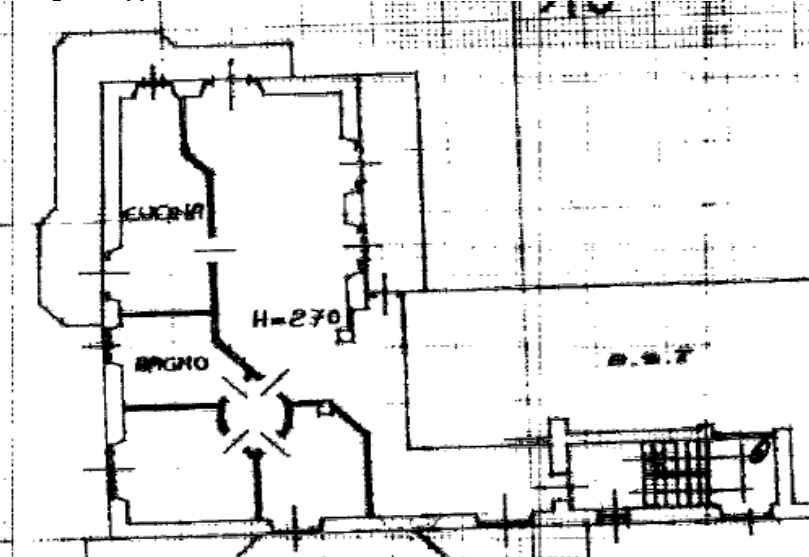
Sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 4 PT cat. C/6 cl. 1. 84 sup. catastale mq. 100 Rendita €. 112,79



Coerenze: cortile comune sub. 704; u.i sub. 703; cortile comune sub. 707; u.i sub. 5; U.i sub. 710; u.i sub. 719 e di nuovo cortile comune sub. 704:

B/5

sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 12 P3 cat A/3 cl. 2 vani 5 Sup. catastale mq. 127 Rendita €. 309,27

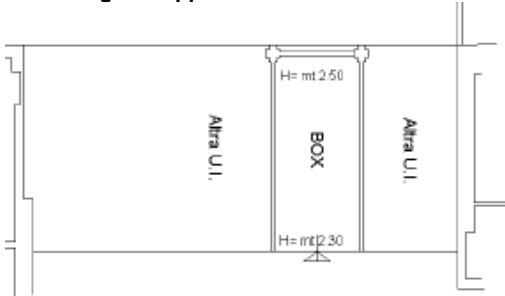


Coerenze: prospetto su area comune sub. 704; prospetto su copertura u.i sub. 703; prospetto su cortile comune sub. 707; prospetto su u.i sub. 720;

C/1 - Porzioni immobiliari edificate su area comune così identificata

Derivante da variazione per unità afferenti edificate su aree di corte presentata all'agenzia del territorio di Lecco in data 29 settembre 2017 prot. n. LC00068439 ora così identificata:

Sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 723 PT cat. C/6 cl. 4 mq. 15 sup. catastale mq. 17 Rendita €. 34,09

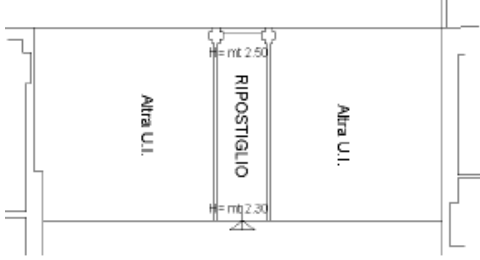


Coerenze: mappale 3082; u.i sub. 722; cortile comune sub. 704; u.i sub. 724;

C/2 - Porzioni immobiliari edificate su area comune così identificata

Derivante da variazione per unità afferenti edificate su aree di corte presentata all'agenzia del territorio di Lecco in data 29 settembre 2017 prot. n. LC00068439 ora così identificata:

**Sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 724 PT cat. C/2 cl. 1 mq. 9 sup. catastale mq. 11 Rendita €. 16,73**

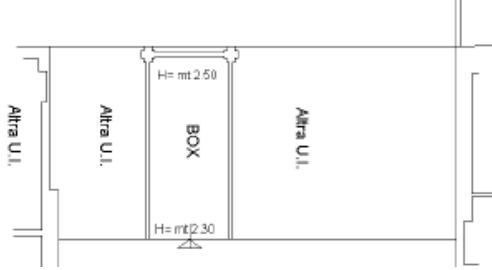


Coerenze: mappale 3082; u.i sub. 723; cortile comune sub. 704; u.i sub. 725;

**C/3-** Porzioni immobiliari edificate su area comune così identificata

Derivante da variazione per unità afferenti edificate su aree di corte presentata all'agenzia del territorio di Lecco in data 29 settembre 2017 prot. n. LC00068439 ora così identificata:

**Sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 725 PT cat. C/6 cl. 4 mq. 15 sup. catastale mq. 17 Rendita €. 34,09**

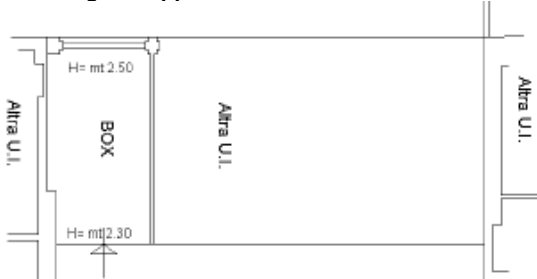


Coerenze: mappale 3082; u.i sub. 724; cortile comune sub. 704; u.i sub. 726;

**C/4-** Porzioni immobiliari edificate su area comune così identificata

Derivante da variazione per unità afferenti edificate su aree di corte presentata all'agenzia del territorio di Lecco in data 29 settembre 2017 prot. n. LC00068439 ora così identificata:

**sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 726 PT cat. C/6 cl. 4 mq. 18 sup. catastale mq. 20 Rendita €. 40,90**



Coerenze: mappale 3082; u.i sub. 725; cortile comune sub. 704; u.i sub. 703;

## **2 - DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **B/3 - mappale 253 sub. 10**

Appartamento a piano secondo con accesso da scala condominiale. Entrando vi è corridoio che mette in relazione soggiorno, cucina dotata di balcone, bagno camera da letto dotata di balcone. Altra camera da letto. Presentano pavimenti in ceramica, serramenti in legno, con oscuranti in legno a battente, riscaldamento autonomo con caldaia pensile a gas in cucina, e termosifoni negli ambienti. Bagno rivestito in ceramica completo con vasca.

Stato di conservazione: mediocre

### **B/4 - mappale 253 sub. 4**

Autorimessa/deposito posta all'interno della proprietà con accesso da cortile comune adibito ad area di manovra. Presenta latezza interna di mt. 4,25

### **B/5 - mappale 253 sub. 12**

Appartamento posto al terzo piano sottotetto con accesso da scale condominiali. Presenta una distribuzione interna articolata con ingresso, disimpegno notte con due camere letto e bagno. Soggiorno sagomato stretto e lungo dotato di camino e balcone, ampia cucina anch'essa sagomata stretta e lunga con balcone ad angolo.

Pavimenti in legno nel soggiorno e camere da letto, in ceramica negli altri ambienti. Riscaldamento con caldaia murale a gas e termosifoni, bagno completo con vasca lunga e doccia rivestito

Stato di conservazione: mediocre

**C/1 mappale 253 sub. 723** autorimessa

**C/2 - mappale 253 sub. 724** ripostiglio

**C/3 mappale 253 sub. 725** autorimessa

**C/4 - mappale 253 sub. 726** autorimessa

#### 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

**B/3 -mappale 253 sub. 10** appartamento mq. 85,00

**B/4 -mappale 253 sub. 4** autorimessa mq. 100,00

**B/5 mappale 253 sub. 12** appartamento mq. 127,00

**C/1 mappale 253 sub. 723** autorimessa mq. 15

**C/2 - mappale 253 sub. 724** ripostiglio mq. 11

**C/3 mappale 253 sub. 725** autorimessa mq. 17

**C/4 - mappale 253 sub. 726** autorimessa mq. 20

### **3- STATO DI POSSESSO**

**Parte B/3 – B/4 – B/5** [redacted] per la nuda proprietà 1/1 e [redacted]

[redacted] per l'usufrutto

**Mappale 253 sub.10** oggetto di contratto d'affitto a favore di [redacted] registrato il 4 ottobre 2013  
TNB20133P001080 - durata 4+4 risoluzione contratto 24 gennaio 2018

**Mappale 253 sub. 12** oggetto di contratto d'affitto a favore di [redacted] registrato il 26  
novembre 2013 TNB20133B001308 - durata 4+4

**Parte C/1 – C/2 – C/3 – C/4:** quota di 78/1000 di piena proprietà [redacted]

Quota di 78/1000 di piena proprietà [redacted]

Quota di 502/1000 di nuda proprietà [redacted]

Quota di 502/1000 di usufrutto [redacted]

Quota di 342/1000 di proprietà [redacted]

### **4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

**Trascrizione del 22 novembre 1963 ai nn.17934/15489** relativa a convenzione stipulata con le Ferrovie dello Stato in data 11 luglio 1963 rep. n. 398 per il mantenimento di un muro di cinta costruito a distanza ridotta dalla ferrovia e un magazzino in muratura costruito in parte su zona soggetta a servitù di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato.

**Trascrizione del 11 agosto 1981 ai nn. 21301/16772** relativa a costituzione di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato per linea di alta tensione e infissione di pali, servitù di passo a favore delle medesime Ferrovie per accesso ai manufatti che regola o il passaggio di acque demaniali, servitù di acquedotto a favore di terzi per il convogliamento di acque demaniali come richiamate nell'atto 30 luglio 1981 rep. 219167 di rep. Notaio Cornelio Orlando di Lecco.

**Trascrizione del 16 gennaio 2018 ai nn. 2327/1562** atto di approvazione tabelle millesimali atto Notaio Cimmino Antonio in data 22 dicembre 2017 rep. n. 117045/26135. Con il presente atto la società Edilizia S.Martino di Arigoni Lorenzo e c sas e i signori Ronzoni Annamaria e Arigoni Lorenzo si sono dati atto e riconosciuti i millesimi di comproprietà di competenza delle unità immobiliari costituenti il fabbricato indicati nella tabella millesimale .;

**Trascrizione del 16 gennaio 2018 ai nn. 2333/1568** relativa a costituzione di vincolo di pertinenza a favore del Comune di Calolziocorte in forza di atto Notaio Cimmino Antonio di Desio in data 22 dicembre 2017 rep. n. 117046/26136 costituito tra i boxes realizzati al piano terra e gli appartamenti siti in Calolziocorte sez. CA fg. 1 mappali 253 sub. 722 unito al mappale 253 sub. 721; mappale 253 sub. 723 unito al mappale 253 sub. 9; mappale 253 sub. 725 unito al mappale 253 sub. 10; mappale 253 sub. 726 unito al mappale 253 sub. 12; i mappali 253 sub. 722 e sub. 721 sono stati venduti .

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

**Iscrizione del 29 settembre 2010 ai nn. 50442/9957** per la somma complessiva di €. 460.000,00 in forza di concessione di mutuo della durata di anni 10, atto Notaio Allberto Cuocolo di Lecco in data 22 settembre 2010 rep. n. 80478/16738 a favore di Intesa Sanpaolo spa sede Torino – codice fiscale 00799960158 a carico di Arigoni Lorenzo. Beni colpiti quota di ½ Comune di Calolziocorte sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 8 – sub. 9; quota intera Comune di Calolziocorte sez. CA fg. 1 mappale 253 sub. 7 e sub. 5

Trascrizione 26 ottobre 2018 ai nn. 51829/35628 relativa a sentenza di fallimento e successiva rettifica del 11 settembre 2018 emessa dal Tribunale di Lecco

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

#### 4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

In linea generale si possono ritenere conformi fatto salvo la posizione delle porte non ben definite nei progetti depositati in Comune in quanto eseguiti a mano.

#### 4.3.2. conformità catastale

L'elaborato planimetrico e le schede catastali non mettono in evidenza il percorso della roggia.

Pertanto occorre identificare il percorso in mappa e modificare le schede catastali estrapolando la parte relativa alla roggia.

La maggior parte delle schede sono di vecchia tipologia ed eseguite a mano

#### 4.3.3. criticità /precisazioni

1-I mappali 253 sub. 722 unito al mappale 253 sub. 721; mappale 253 sub. 723. unito al mappale 253 sub. 9; mappale 253 sub. 725 unito al mappale 253 sub. 10; mappale 253 sub. 726 unito al mappale 253 sub. 12; I mappali 253 sub. 722 e sub. 721 sono stati venduti .

2-si rileva che l'area al mappale 253 è interessata dalla roggia denominata "Seriola "che passa sotto anche al fabbricato e risulta intubato con regolare autorizzazione Comunale. Tale roggia non è più in funzione

Si precisa che le particelle oggetto di secondo aggiornamento non sono interessate dal passaggio della roggia Seriola

### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile €.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : €.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €.

[REDACTED]

## **7- PRATICHE EDILIZIE**

**PE n. 6954 - n. 1808 P.G.** rilasciata dal Comune di Calolziocorte il 23 maggio 1988 per ristrutturazione edilizia fabbricato esistente

**CE n. 7781 - n. 6343 PG del 18 aprile 1991** – variante in corso d'opera per ristrutturazione fabbricato esistente di cui alla CE n. 6954

**PE n. 7962 -Autorizzazione edilizia n. 4141 P.G.** rilasciata dal Comune di Calolziocorte il 8 marzo 1991 per formazione copertura a ripostiglio esistente

**Prot. n. 12791/- 92 abitabilità rilasciata il 18 maggio 1995**

**Comunicazione n. 1214 del 19 gennaio 1996** per delimitazione con tavolato in muratura di uno spazio da adibire ad autorimessa per auto, modifica della finestra esistente per realizzare porta d'accesso

**DIA n. 21044 del 03 ottobre 2013** – modifica tavolati interni piano terra e primo

**PE 15905- DIA prot. 21534 del 9 ottobre 2013** – relativi alla realizzazione dei box e posti auto

**DIA prot. n. 23568 – PE n. 15896** in data 6 novembre 2013 – fine lavori 9 gennaio 2014

**Prot. 16288/15** Comunicazione per cambio di destinazione d'uso del 5 marzo 2015

## **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 in quanto 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, 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.

#### **8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare**

Agenzia delle Entrate – osservatorio mercato immobiliare secondo semestre 2017 – Comune di Calolziocorte

Abitazioni di tipo di civile in condizioni normali da un minimo di €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.600,00/mq

Autorimesse in condizioni normali da un minimo di €. 900,00 ad un massimo di €. 1.050,00/mq

Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Calolziocorte

Calolziocorte via Pergolesi mq. 77 prezzo di vendita €. 130.000,00 pari a €. 1.688,00/mq

Calolziocorte via Tasso mq. 100 prezzo di vendita €. 150.000,00 pari a €. 1.500,00/mq

Calolziocorte largo Garibaldi mq. 132 prezzo di vendita €. 117.000,00 pari a €. 886,00/mq

Calolziocorte c.so Dante mq. 85 prezzo di vendita €. 129.000,00 pari a €. 1.518,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 1.400,00/mq

Ufficio

Calolziocorte zona centrale mq. 100 prezzo di vendita €. 95.000,00 pari €. 950,00/mq

Calolziocorte corso Europa mq. 140 prezzo di vendita €. 130.000,00 pari a €. 930,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 940,00/mq

Magazzini/depositi

Prezzo medio di vendita €. 400,00/mq

Terreni edificabili di tipo ordinario prezzo medio di vendita intorno €. 110,00/mq

**8.1.3 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 relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1,00 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 – 1,00 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 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		35%
- verande		60%
- vani tecnici		25%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000	10%
	> mq. 1000	5%

Accessori

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

#### 8.1.4 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

per quanto riguarda il livello di piano

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

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

b – 1 per il centro edificato

in relazione allo stato di conservazione

b- 0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

per destinazione

- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie		35%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000	10%

Accessori

- vani a disposizione		40%
-autorimesse		50%

#### 8.2- definizione superficie commerciale/applicazione coeff./ valore/applicazione coeff di diritto

**Premessa :**

definizione del valore della nuda proprietà che deve tenere in considerazione della durata del diritto di godimento in capo al soggetto titolare al diritti di usufrutto , pertanto il valore della nuda proprietà si basa sull'aspettativa di vita , ossia il numero di anni di vita prevista in base ad una certa età.

██████████ titolare del diritto di nuda proprietà – anni 74

██████████ titolare del diritto d'usufrutto - anni 74

Dalla tabella delle percentuali del diritto usufrutto/nuda proprietà:

età da 73 a 75 anni – usufrutto 35% - nuda proprietà 65%

### parte B – quota 1/1 di nuda proprietà

#### prima parte definizione del valore di piena proprietà

<b>B/3</b>		
<b>mappale 253 sub. 10</b> appartamento mq. 85,00 x 1,00 x 0,80 x €.	1.400,00	= €.
		95.200,00
<b>B/4</b>		
<b>mappale 253 sub. 4</b> autorimessa mq. 100,00 x 0,50 x €.	1.400,00	= €.
		70.000,00
<b>B/5</b>		
<b>mappale 253 sub. 12</b> appartamento mq. 127,00 x 1,00 x 0,80 x €.	1.400,00	= €.
		142.240,00
<b><u>definizione del valore nuda proprietà</u></b>		
<b>B/3</b>		
<b>mappale 253 sub. 10</b> - €.	95.200,00 x 0,65	= €.
		61.880,00
<b>B/4</b>		
<b>mappale 253 sub. 4</b> - €.	70.000,00 x 0,65	= €.
		45.500,00
<b>B/5</b>		
<b>mappale 253 sub. 12</b> - €.	142.240,00 x 0,65	= €.
		92.456,00
<b>TOTALE</b>		<b>= €.</b>
		<b>199.836,00</b>

### Parte C/1 – C/2 – C/3 – C/4:

quota di 78/1000 di piena proprietà ██████████

Quota di 78/1000 di piena proprietà ██████████

Quota di 502/1000 di nuda proprietà ██████████

Quota di 502/1000 di usufrutto ██████████

Quota di 342/1000 di proprietà ██████████

#### **Definizione valore piena proprietà C/1 – C/2 – C/3 – C/4**

<b>C/1 mappale 253 sub. 723</b> autorimessa mq. 15 x 0,50 x €.	1.400,00	= €.	10.500,00
<b>C/2 - mappale 253 sub. 724</b> ripostiglio mq. 11 x 0,40 x €.	1.400,00	= €.	6.160,00
<b>C/3 mappale 253 sub. 725</b> autorimessa mq. 17 x 0,50 x €.	1.400,00	= €.	11.900,00
<b>C/4 - mappale 253 sub. 726</b> autorimessa mq. 20 x 0,50 x €.	1.400,00	= €.	14.000,00
<b>Totale</b>		<b>= €.</b>	<b>42.560,00</b>
<b>Quota 78/1000 di piena proprietà</b>		<b>=€.</b>	<b>3.319,68</b>
<b>Quota di 502/1000 di nuda proprietà</b> €.	42.560,00 x 0,65x 502/1000	<b>=€.</b>	<b>13.887,33</b>
<b>Totale valore</b>			
<b>Così ripartito</b>			
<b>Piena proprietà + nuda proprietà</b>			
<b>C/1 mappale 253 sub. 723</b>		= €.	4.245,15
<b>C/2 - mappale 253 sub. 724</b>		= €.	2.490,49
<b>C/3 mappale 253 sub. 725</b>		= €.	4.811,17
<b>C/4 - mappale 253 sub. 726</b>		= €.	5.660,20
<b>Totale</b>		<b>= €.</b>	<b>17.207,01</b>

### 9.3 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi , per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/per spese condominiali non pagate. nell'immediatezza della vendita giudiziaria

**LOTTI B** = €. 49.959,00

**LOTTI C** = €. 4.301,75

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente :

nessuna

#### 9.4 prezzo base d'asta del lotto

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

= €. 162.782,26

#### così ripartito

B/3

mappale 253 sub. 10

= €. 46.410,00

B/4

mappale 253 sub. 4

= €. 34.125,00

B/5

mappale 253 sub. 12

= €. 69.342,00

C/1 mappale 253 sub. 723

= €. 3.183,66

C/2 - mappale 253 sub. 724

= €. 1.867,87

C/3 mappale 253 sub. 725

= €. 3.608,38

C/4 - mappale 253 sub. 726

= €. 4.245,15

#### FORMAZIONI LOTTI

In considerazione del vincolo di pertinenzialità

LOTTO B/4

mappale 253 sub. 4

= €. 34.125,00

LOTTO C/1

mappale 253 sub. 723

= €. 3.183,66

LOTTO C/2

mappale 253 sub. 724

= €. 1.867,87

LOTTO B/3 + C/3

mappale 253 sub. 10

= €. 46.410,00

mappale 253 sub. 725

= €. 3.608,38

totale lotto

= €. 50.018,38

LOTTO B/5 + C/4

mappale 253 sub. 12

= €. 69.342,00

mappale 253 sub. 726

= €. 4.245,15

totale lotto

= €. 73.587,15

Lecco, 04 LUGLIO 2023

il perito

