

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

1

RG. 72/2023

a carico di



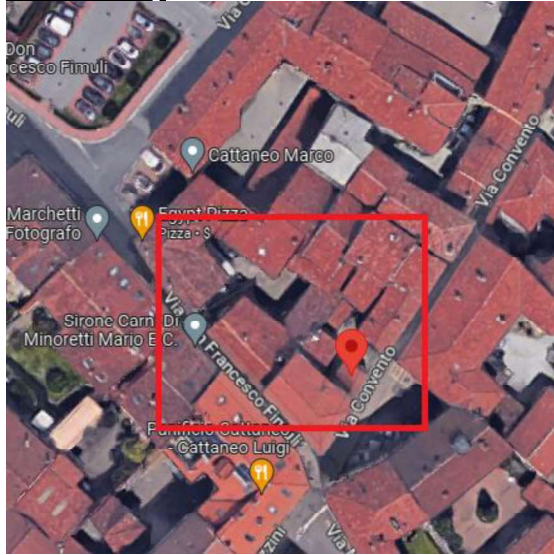
GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE

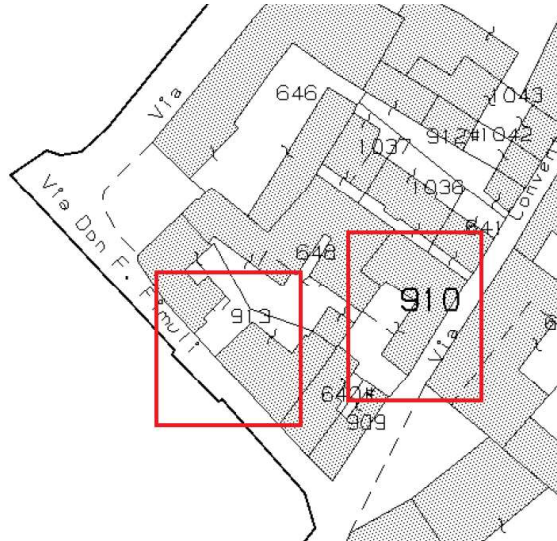


1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Sirone via Convento n.3 / via Fimuli n.10



Orto - foto



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Sirone è posizionato nel territorio della Brianza, è ascrivibile nell'area del meratese, conta la presenza di circa 2300 abitanti, è composto da un centro storico di origini remote e si presenta come un ammasso di case con vie strette e la presenza di edifici storici e zone urbanizzate con edificazioni unifamiliari/ plurifamiliari e vaste aree a verde. Di chiare origini rurali, con sviluppo limitato e territori verdeggianti. Incuneato tra i Comuni di Barzago, Dolzago, Garbagnate Monastero, Molteno e Oggiono.

Descrizione

Nel vecchio nucleo del comune di Sirone composto da fabbricati di origine remota

Accesso

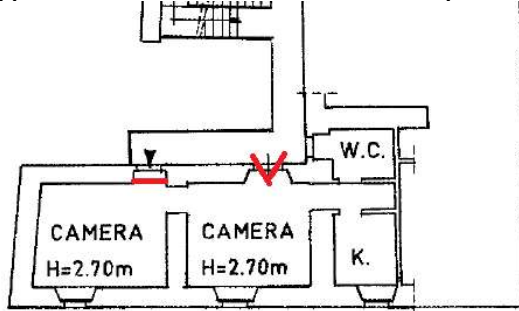
Parte A da via Convento al civico 3 attraverso cortile comune

Parte B da via Don Francesco Fimuli 10

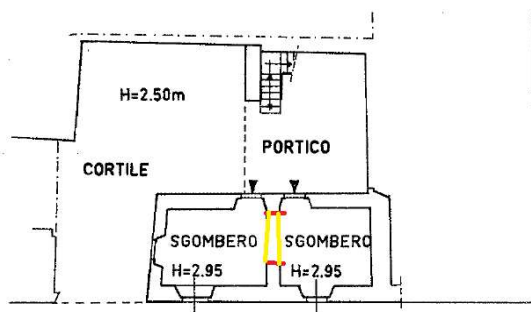
Identificazione catastale

Porzione A via Convento n. 3 ex fg. 7

Fg. 5 mappale 910 sub. 8 PT/1 cat A/4 cl. 2 vani 4 superficie mq. 75 Rendita €. 159,07



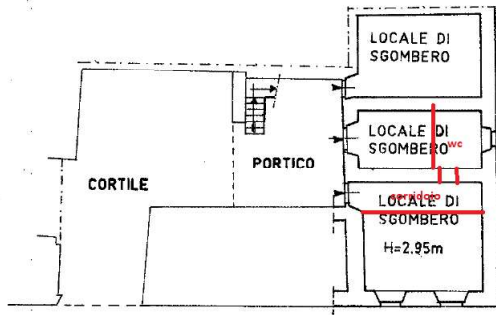
piano primo



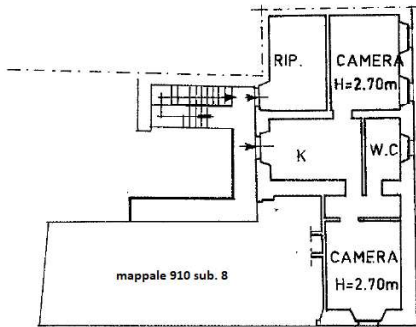
piano terra



Fig. 5 mappale 910 sub. 9 PT/1 cat A/4 cl. 2 vani 5 superficie mq. 94 Rendita €. 198,84

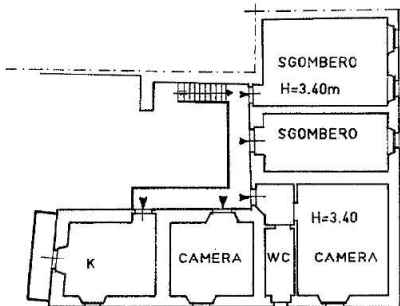


piano terra



piano primo

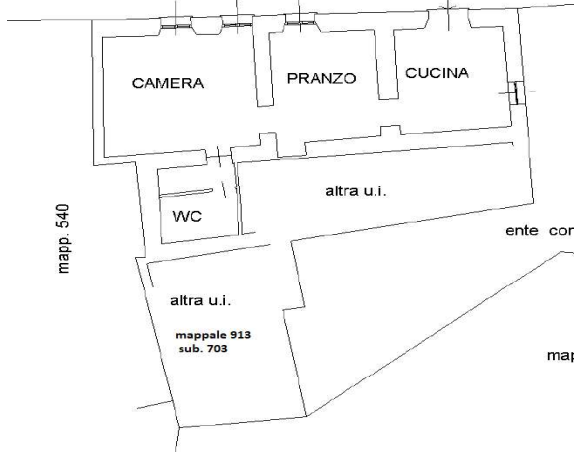
Fig. 5 mappale 910 sub. 10 P2 cat A/4 cl. 2 vani 4,5 superficie lorda mq. 102 superficie escluse aree scoperte mq. 101 Rendita €. 178,95



piano secondo

Porzione B- via Don Francesco Fimuli n. 8 /10 ex fg. 7

Fig. 5 mappale 913 sub. 701 PT cat A/3 cl. 1 vani 3,5 superficie mq. 78 Rendita €. 162,68



piano terra



Fig. 5 mappale 913 sub. 702 PT/1 cat A/3 cl. 1 vani 6 superficie lorda mq. 148 superficie escluse aree scoperte mq. 147 rendita €. 278,89

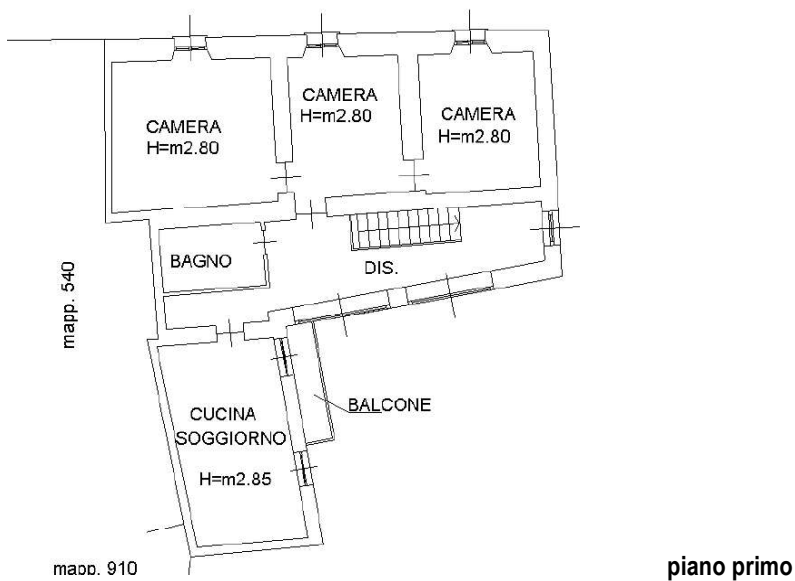
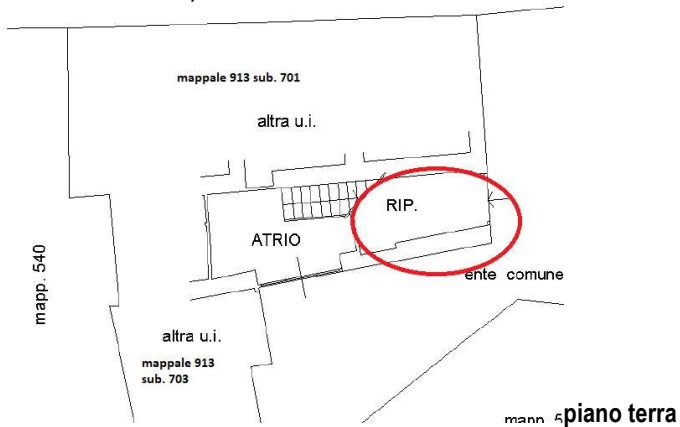
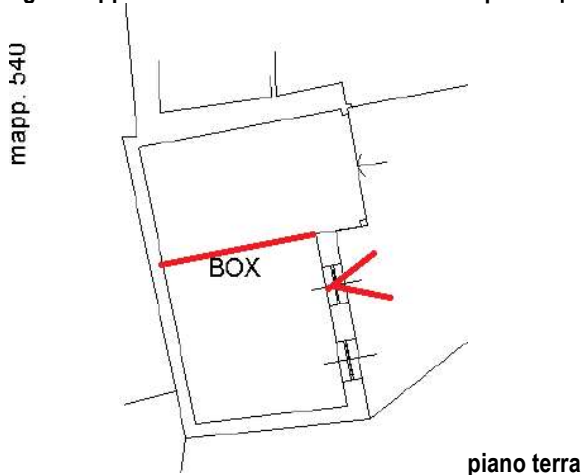


Fig. 5 mappale 913 sub. 703 PT cat C/6 cl. 2 mq. 23 superficie lorda mq. 29 rendita €. 68,90



Coerenze:
mappale 910
sub. 8

piano terra: via Convento, cortile interno, portico, mappale 910 sub. 9



piano primo: prospetto su via Convento, prospetto su cortile e portico,, pianerottolo comune, mappale 910 sub. 9

sub. 9

piano terra: via Convento, mappale 910 sub. 8, portico, mappale 648, mappale 1036, mappale 641

piano primo : prospetto su via Convento , mappale 910 sub. 8, pianerottolo comune, mappale 648, mappale 1036, mappale 641.

Sub. 10

Prospetto su via Convento, prospetto su cortile, portico, pianerottolo comune, mappale 648, mappale 1036, mappale 641

mappale 913

sub. 701

piano terra: via Fimuli, cortile interno, mappale 913 sub. 702, mappale 913 sub. 703, mappale 640

sub. 702

piano terra: mappale 913 sub. 701, cortile interno, mappale 913 sub. 703, mappale 913 sub. 701

piano primo: prospetto su via Fimuli, prospetto su cortile interno per due lati, mappale 910, mappale 540

sub. 703

piano terra: mappale 913 sub. 701, mappale 913 sub. 702, cortile interno, mappale 910, mappale 540.

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Porzione A via Convento n. 3

Unità immobiliari tutte raggiungibili ai piani da scale e ballatoio esterne prospettanti cortile interno

mappale 910 sub. 8: a piano terra vano sgombero derivante dall'unione di due ambienti. Piano primo, si compone di due locali, una cucina, e un wc.

mappale 910 sub. 9: piano terra tre vani destinati a deposito con accesso diretto da portico, un sito igienico ricavato nella parte retrostante del deposito centrale, raggiungibile da corridoio ricavato nel primo vano utilizzato ai tempi come ambiente di ristoro e a servizio del bar limitrofo.

Piano primo: un vano ripostiglio, ambienti destinati ad abitazione, composti da una cucina che mette in relazione, una camera da un lato, un disimpegno notte con servizio igienico, e altra camera dall'altra.

mappale 910 sub. 10:

intero piano secondo, si compone di due vani sgomberi con accesso diretto da pianerottolo, una camera con wc, altra camera e cucina con balcone.

caratteristiche generali degli ambienti destinati ad abitazione: pavimenti in parte in ceramica e in parte in marmette di cemento, serramenti in legno di vecchia tipologia e vetri semplici riscaldamento con termosifoni e caldaia murale, sito igienico molto spartano, con wc lavabo e doccia, o vasca a sedere, ceramica alle pareti di vecchia tipologia. Tutti i siti igienici versano in condizioni pietose. Presenza di umidità diffusa in vari ambienti.

stato di conservazione: fatiscente

Porzione B- via Don Francesco Fimuli n. 8 /10

mappale 913 sub. 701: direttamente da via via, tre vani sul fronte strada intercomunicanti fra loro, e sito igienico nella parte retrostante.

Struttura portante in mattoni e pietra. Serramenti di vecchia tipologia, pavimento in ceramica, sito igienico con wc lavabo e doccia, riscaldamento a termosifoni con caldaia murale

Stato di conservazione fatiscente

mappale 913 sub. 702: unità abitativa con accesso da cortile interno. Da porta d'ingresso il ferro e vetro, troviamo scala di accesso al piano primo e vano accessorio/lavanderia, Il piano primo di forma ad "L" è composto da un disimpegno centrale con arrivo della scala, di fronte il bagno, di lato soggiorno/ cucina con balcone, e soffitto inclinato, sul lato destro tre camere intercomunicanti fra loro.

Struttura portante in mattoni e pietra. Serramenti di vecchia tipologia, pavimento in ceramica, bagno completo, riscaldamento a termosifoni con caldaia murale

Stato di conservazione mediocre

mappale 913 sub. 703: autorimessa e ripostiglio i con accesso da cortile interno

stato di conservazione: mediocre

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

Porzione A via Convento n. 3

mappale 910 sub. 8 mq. 75

mappale 910 sub. 9 mq. 94

mappale 910 sub. 10 mq. 102

Porzione B- via Don Francesco Fimuli n. 8 /10

mappale 913 sub. 701 mq. 78



mappale 913 sub. 702 mq. 148

mappale 913 sub. 703 mq. 29

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

6

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Non soggetto

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

mappale 910 sub. 8 risulta la chiusura di porta d'ingresso al piano primo e demolizione per formazione unico vano al piano terra. E' possibile ripristinare l'apertura d'ingresso al piano primo mentre per il piano terra è sanabile

mappale 913 sub. 702 :occorre presentare variante in sanatoria per cambio destinazione d'uso e dimensioni del vano a piano terra ex garage a ripostiglio/lavanderia .E' sanabile

mappale 913 sub. 703 : risulta ricavato nel vano autorimessa ripostiglio con accesso diretto da cortile occorre o ripristinare lo stato autorizzato o presentare pratica di divisione interna . E' sanabile

costo presunto per la pratica di variazione compresa sanzione €. 4.000,00

4.3.2 conformità catastale

Non conforme risultano interventi di modifica interna vari nelle unità immobiliari, come meglio indicato in rosso dello stralcio delle schede catastali presenti in banca dati, e inserite nella presente relazione.

Costo presunto delle varie modifiche dei mappali 910 e 913 comprensivi di diritti catastali €. 5.000,00

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

Parte A

[REDACTED]

Parte B

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di atti antecedenti il ventennio



7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati antecedenti il 1 settembre 1967

Licenza edilizia n. 2689 del 25 ottobre 1976 relativa al mappale 913 per ristrutturazione interna con sostituzione parziale di solaio e formazione nuovi servizi igienici

CE n. 452 del 23 luglio 1979 relativa al mappale 913 per formazione di box e balcone al fabbricato rustico.

CE n. 1092 del 05 dicembre 1991 relativa al mappale 910 per spostamento cancello d'accesso

Pratica edilizia n. 18/96 del 27 marzo 1996 relativa in parte al mappale 910 per cambio di destinazione d'uso di due locali a piano terra

DIA prot. 1047 del 04 marzo 2000 relativa al mappale 913 per modifiche interne e aperture esterne esistenti

DIA prot. 768 del 9 settembre 2008 pratica 04/08 relativa al mappale 910 per manutenzione straordinaria rampe scale e balconi al fabbricato esistente.

7

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: risultano 250 case in vendita.

Prezzo medio degli immobili in vendita €. 1.207,00/mq. riferito a luglio 2023 per alloggi i di civile abitazione in condizioni normali. Per gli edifici di tipo popolare il prezzo ruota tra €. 750,00 a 950,00/mq sempre per alloggi in condizioni normali.

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

b- 0,80 se lo stato è mediocre

c- 0,60 se lo stato è scadente

- autorimesse 50 %

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

Porzione A via Convento n. 3

mappale 910 sub. 8 mq. 75 x 0,60 x €.750,00 €. **33.750,00**

mappale 910 sub. 9 mq. 94 x 0,60 x €. 750,00 €. **42.300,00**

mappale 910 sub. 10 mq. 102 x 0,60 x €. 750,00 €. **45.900,00**

Porzione B- via Don Francesco Fimuli n. 8 /10

mappale 913 sub. 701 mq. 78 x 0,60 x €. 750,00 €. **35.100,00**

mappale 913 sub. 702 mq. 148 x 0,80 x €. 750,00 €. **88.800,00**

mappale 913 sub. 703 mq. 29 x 0,50 x 0,80 x €. 750,00 €. **8.700,00**

totale €. **254.550,00**

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

€. 38.182,50

8.4 prezzo base d'asta del lotto

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

€. 216.367,50

Così ripartito

Lotto 1 mappale 910 sub. 8

€. 28.687,50

Lotto 2 mappale 910 sub. 9

€. 35.955,00

Lotto 3 mappale 910 sub. 10

€. 39.015,00

Lotto 4 mappale 913 sub. 701

€. 29.835,00

Lotto 5 mappale 913 sub. 702

€. 75.480,00

Lotto 6 mappale 913 sub. 703

€. 7.395,00

Lecco, 09 ottobre 2023

