

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 142/2023

a carico di



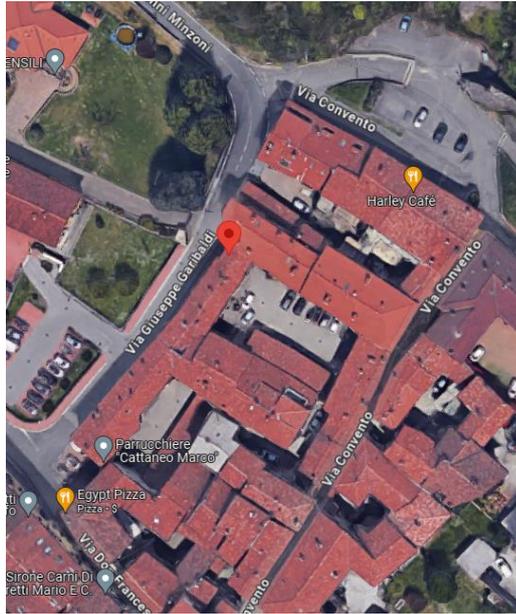
GIUDICE DELEGATO DOTT. EDMONDO TOTA

ELABORATO PERITALE

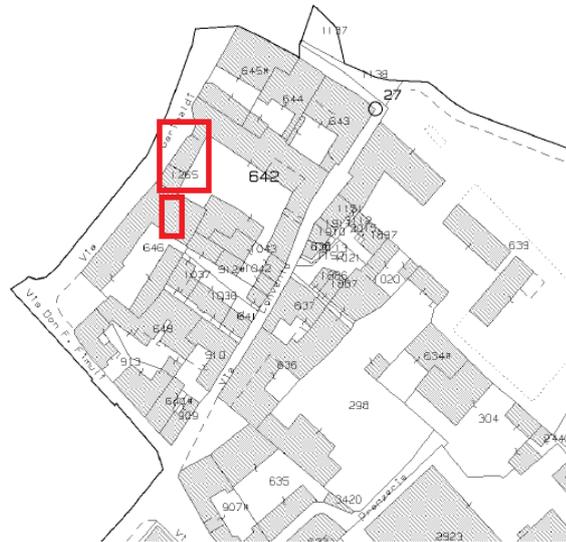


1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Sirone via Giuseppe Garibaldi 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

Nella parte interna del vecchio nucleo di Sirone, composto per la maggior parte da case di origine rurale, trasformate nel corso degli anni e nello specifico complesso edilizio oggetto di piano di recupero e risanamento conservativo, località Corte del Maver costituito da due ampi cortili posti a quote diverse, collegati fra loro da scaletta interna, dotati entrambi di portici destinati a posti auto coperti. I fabbricati seguono il perimetro del cortile e sono posti a cortina sulla via Garibaldi.

Gli edifici hanno muri di elevazione in pietrame, copertura con tegole di laterizio, portici con colonne, solai di piano in legno oggetto d'intervento di rinforzo. L'insieme è ben curato.

Accesso

Da via Garibaldi al civico 10

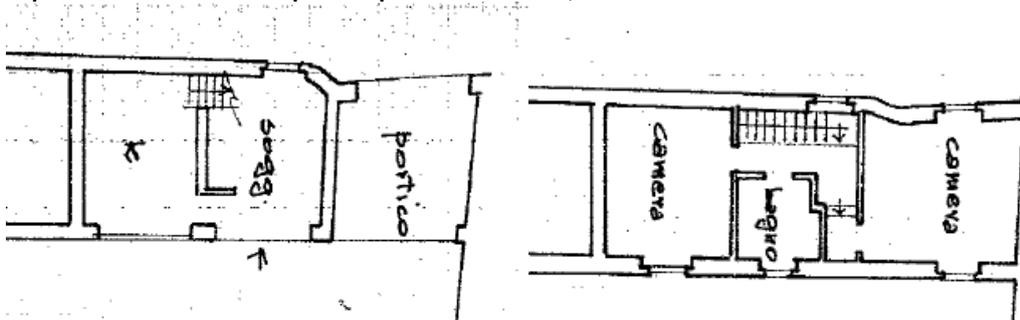
Identificazione catastale

Comune di Sirone porzioni immobiliari derivanti dalle seguenti variazioni:

Variazione del 10 settembre 2020 n. 6/2020 per allineamento mappe - variazione identificativo per riordino fondiario le particella 642 sub. 5, particella 646 sub. 710 – particella 646 sub. 718 sono passate al fg.5

Variazione del 27 giugno 2019 n. 13669.1/2019 per bonifico identificativo catastale la particella 642 sub. 5 al fg. 2 è passata al fg. 7 ora così censita

Parte A- Fg. 5 mappale 642 sub. 5 via Giuseppe Garibaldi 4 PT/1 cat A/3 cl. 2 vani 5 superficie lorde mq.105 superficie escluse aree scoperte mq. 99 rendita €. 271,14

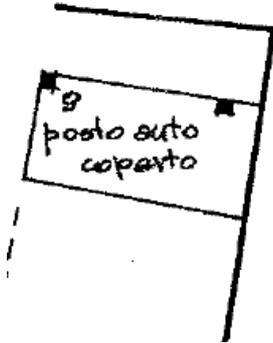


Piano terra h = mt. 2.80

piano primo h= mt. 2.70

Parte B - Unità immobiliare derivante dalla soppressione della particella 646 sub. 45 in forza di variazione identificativo per allineamento mappe del 26 giugno 2019 n. 13568.1/2019 ora così identificata:

Fg. 5 mappale 646 sub. 718 via Garibaldi PT cat C/6 cl. 2 consistenza mq. 12 rendita €. 35,95

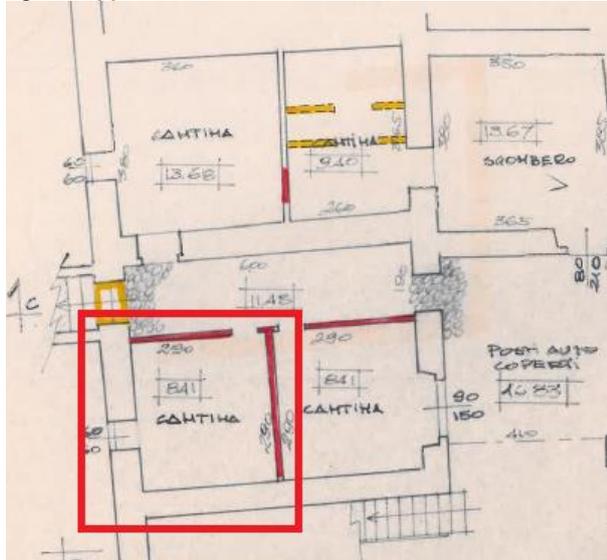


piano terra

3

Parte C - Unità immobiliare derivante dalla soppressione della particella 646 sub. 35 in forza di variazione identificativo e allineamento mappe del 26 giugno 2019 n. 13560.1/2019

Fg- 5 mappale 646 sub. 710 via Garibaldi 2 PT cat.C/2 cl. U mq. 10 superficie lorda mq. 15 Rendita €. 23,76



Piano terra

Coerenze

Mappale 642 sub. 5

Piano terra porticato comune, corte comune; appartamento interno 1; via Giuseppe Garibaldi.

Piano primo: appartamento interno 8, prospetto su corte comune; appartamento interno 1; prospetto su via Garibaldi

Mappale 646 sub. 718: corte comune, proprietà di terzi, posto auto interno n. 8B - corte comune

Mappale 646 sub. 710: corridoio comune; cantina interno 4B

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Mappale 642 sub. 5: abitazione sviluppata su due livelli, così distribuita: un piano terra composto da piccolo soggiorno e cucina con scala rettilinea che dalla cucina conduce al piano primo. Altezza interna mt. 2,80. Piano primo con arrivo scala, corridoio con di fronte bagno, a sinistra camera a quota più alta, raggiungibile da scaletta con gradini a piedi d'oca, a destra altra camera. Altezza interna mt. 2,70

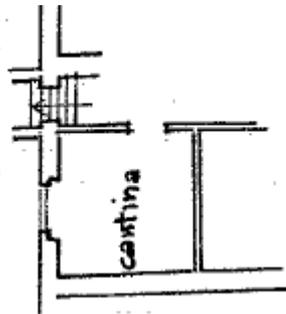
Struttura portante in pietrame solai di piano in legno oggetto di rinforzo strutturale, serramenti in legno in tutte le finestre con oscuranti a battente, ampia vetrata in ferro e vetro con incorporata porta d'ingresso al piano terra

riscaldamento con termosifoni e caldaia murale in cucina

pavimenti in ceramica

bagno completo con doccia

stato di conservazione: in ordine



piano terra h= mt. 2.70



Mappale 646 sub. 710: cantina raggiungibile o da scaletta di collegamento tra le due corti o dal primo cortile

Mappale 646 sub. 718: posto auto coperto

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

Abitazione **mappale 642 sub. 5** mq. 105

Cantina **mappale 646 sub. 710** mq. 15

Posto auto coperto, **mappale 646 sub. 718** mq. 12

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

conforme

4.3.2 conformità catastale

Piccole diversità presenti sulla scaletta che conduce alla prima camera

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non pervenute

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

CE n. 592 del 18 novembre 1981 – mappali 1265 – 642 - 1435

CE n. 680 del 20 aprile 1983 – variante

CE n. 696 del 20 settembre 1983 – variante

Abitabilità del 17 dicembre 1984

CE n. 674 in data 14 marzo 1983- mappale 646

CE n. 697 del 24 marzo 1984 – variante



CE n. 732 del 31 maggio 1984 – variante

CE n. 744 del 10 ottobre 1984 – variante

Abitabilità del 16 maggio 1985

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 in vendita 34 appartamenti in Comune di Sirono

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

a-1,00 se lo stato è normale

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili	25 %
- posti auto coperti	35 %

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

Mappale 642 sub. 5 + 646 sub. 15 + 646 sub. 718

Mq. 105 x 1,00 + 15 x 0,25 + 12 x 0,35 x € 1.400,00

€ 158.130,00

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

€ 23.719,50

8.4 prezzo base d'asta del lotto € 134.410,50 arr.

€ 134.410,00

Lecco, 18 dicembre 2023

il perito









