

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 2269/2022

a carico di

GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE

1

Quesito

“Il C.T.U., letti gli atti di causa, esaminata la documentazione prodotta, raccolta l’eventuale ulteriore documentazione presso Pubblici Uffici (in tal caso allegandola all’elaborato), effettuati i necessari sopralluoghi:

- 1) verifichi il valore degli immobili per cui è divisione tenendo conto della perizia in atti;
- 2) verifichi la sussistenza di trascrizioni pregiudizievoli, con particolare riferimento alla quota di beni non oggetto di esecuzione forzata, nonché la proprietà degli stessi;
- 3) verifichi se gli immobili possono essere comodamente divisi in natura fra tutti i comproprietari

Termini

06 aprile 2023 – sopralluogo

31 maggio 2023 consegna bozza ai legali

15 giugno 2023 osservazioni

30 giugno 2023 deposito relazione

06 luglio 2023 udienza ore 10,30

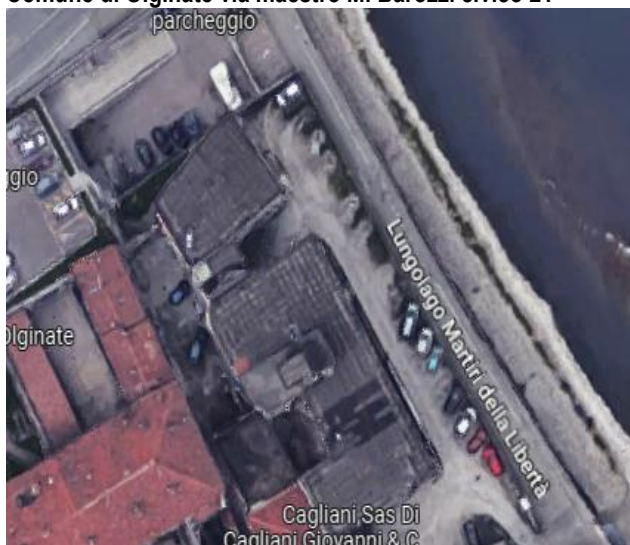
PRIMA PARTE

- 1) verifichi il valore degli immobili per cui è divisione tenendo conto della perizia in atti;

01-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Olginate via maestro M. Barozzi civico 21



Orto – foto



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Olginate il cui territorio comunale è situato all'estremo meridionale delle Prealpi lombarde, ed ha confini naturali ad est il lago di Olginate e il fiume Adda. La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di zone montuose nella parte nord- occidentale e meridionale del paese, insieme a zone collinari e più pianeggianti in prossimità dei corsi d'acqua presenti. L'abitato di Olginate è composto sostanzialmente da un nucleo originario posto in prossimità dal lago, e zone urbanizzate sviluppate lungo la direttrice principale strada statale 36, che da Lecco porta a Milano con la presenza di edificazioni di vario genere per la maggior parte da insediamenti industriali, commerciali e condomini di epoche diverse. Ha la presenza di circa 7000 abitanti residenti, distribuiti nelle varie frazioni che compongono il territorio

Descrizione

In zona centrale a ridosso del ponte che congiunge Olginate a Calolziocorte, nucleo di fabbricati posti a cortina sul fiume Adda., costruiti nel primo dopo guerra di carattere condominiale e fabbricati di epoca remota. Trattasi di porzioni immobiliari del fabbricato condominiale prospettante il fiume adda a quattro piani fuori terra in condizioni di estremo degrado, con facciate annerite. La proprietà è dotata di cortile sterrato utilizzato come parcheggio da i residenti.

Lo stato di conservazione generale : fatiscente

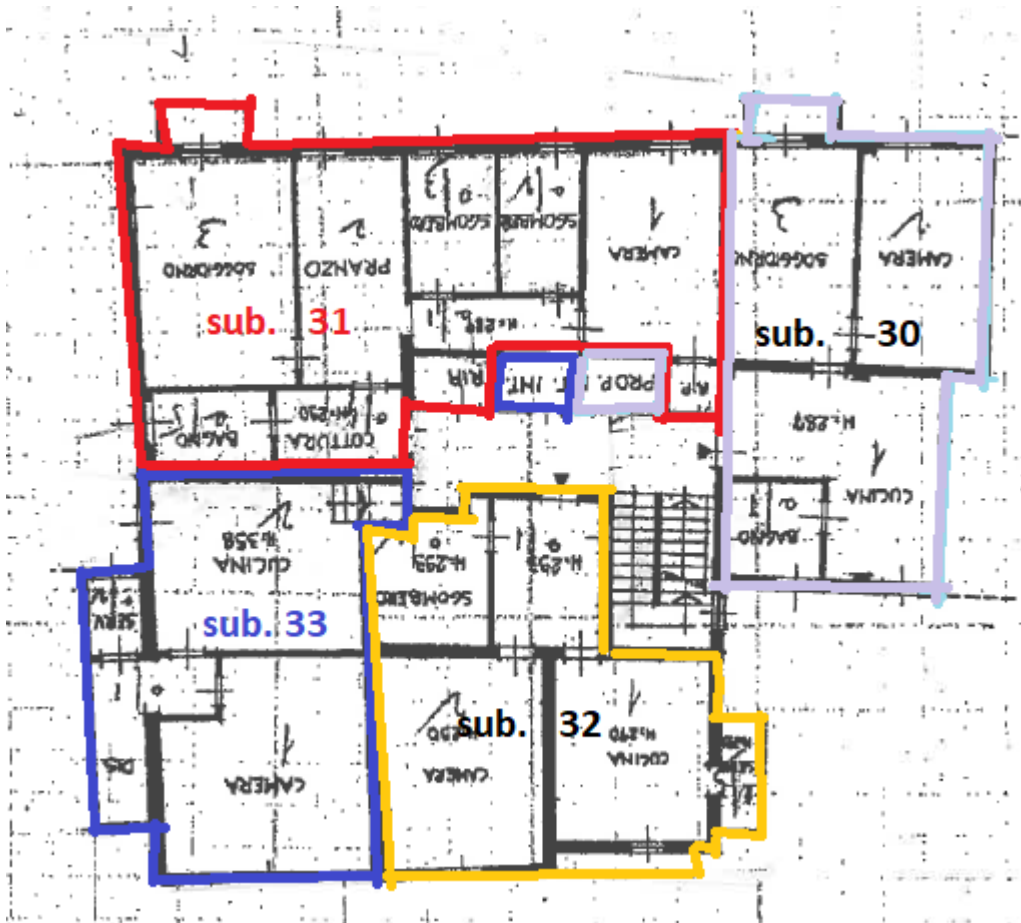
Accesso

Da via maestro M. Barozzi n. 21 per quanto riguarda l'accesso pedonale, mentre l'accesso carraio avviene da via Martiri della Libertà. Da unico ingresso, secondo corpo di fabbrica dopo il cortile interno, porta d'ingresso in vetro e alluminio denominato scala B.

Identificazione catastale

Comune di Olginate

Localizzazione delle unità immobiliari a piano secondo

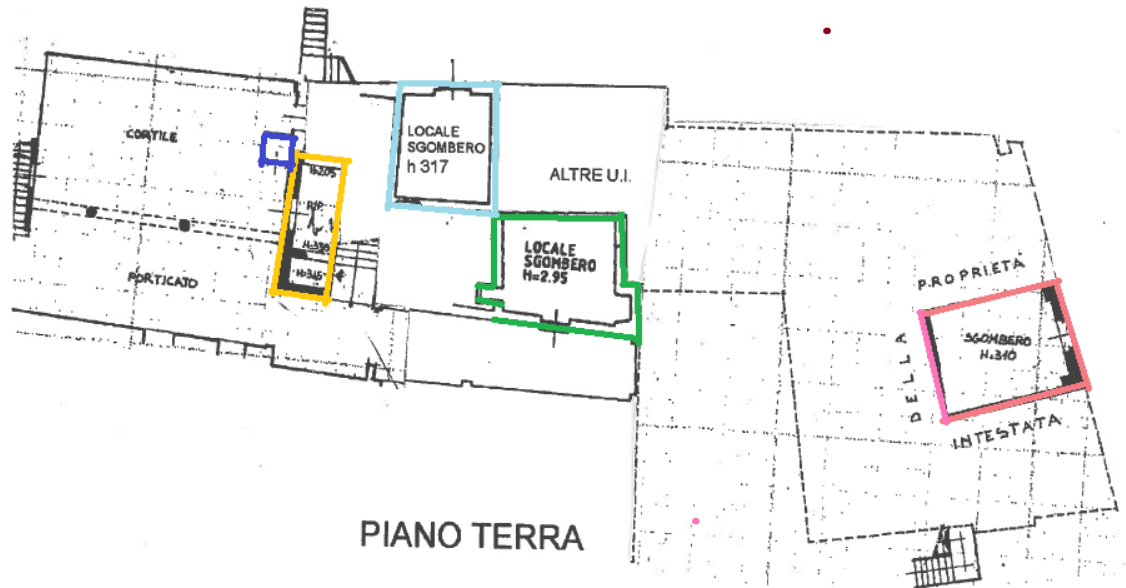


Colore giallo sub. 32

Piano terra – localizzazioni porzioni immobiliari

- colore giallo – porzione mappale 200 sub.32

3



Sez. OLG fg. 3 mappale 200 sub. 32 PT/2 cat A/4 cl. 2 consistenza 3,5 vani superficie lorda/netta mq. 63 rendita €. 162,68

Coerenze :

mappale 200 sub. 32 : affaccio su corte comune; pianerottolo e scala comune , ui sub. 31, prospetto su corte comune, u.i sub. 33

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Tutte le unità immobiliari sono al piano secondo della scala B

Mappale 200 sub. 32

Unità immobiliare costituita da un locale ingresso che mette in relazione cucina- soggiorno con balcone da una parte e vano igienico esterno dall'altra, camera e vano sgombero. Completa la proprietà locale ripostiglio sottoscala, con altezza variabile al piano terra.

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 :

mappale 200 sub. 32 mq. 63 r

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

Ipoteca giudiziale del 14 ottobre 2013 ai nn. 11541/1736 per la somma complessiva di €. 39.100,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 30 settembre 2013 rg n. 1529/2013 a favore di Deutsche Bank spa – codice fiscale 01340740156 a . Importo capitale €. 33.100.81

Grava su quota di 1/6 del diritto di proprietà

Ipoteca legale del 21 luglio 2015 ai nn. 8379/1243 per la somma complessiva di €. 153.388,60 a favore di Equitalia Nord spa – codice fiscale 07244730961 a carico di . grava su quota di 1/6 di diritto di proprietà, oltre ad altra consistenza

Ipoteca giudiziale del 16 aprile 2015 ai nn. 4037/559 per la somma complessiva di €. 207.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco il 20 gennaio 2015 rep. n. 149 a favore dei BCC Alta Brianza codice fiscale 00318030137 a carico di . Importo capitale €. 200.000,00. Grava sulla quota di 1/6 di piena proprietà

Pignoramento del 19 agosto 2015 ai nn. 10002/7055 a favore della BCC Alta Brianza – codice fiscale 00318030137

3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Si richiama la perizia del 29 ottobre 2016

Costo presunto €. 2.500,00

4.3.2. conformità catastale

Si richiama la perizia del 29 ottobre 2016

4.3.3 criticità

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

Trascrizione del 09 novembre 2012 ai nn. 14846/11306 relativa a successione di _ . a favore di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

trascrizione del 16 gennaio 1992 ai nn. 1213/1044 compravendita atto Notaio Francesco Brini in data 18 dicembre 1991 rep. n. 7034 a favore di

7- PRATICHE EDILIZIE

Si richiama la perizia del 29 ottobre 2016

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

In Olginate risultano 42 proposte di vendita da agenzie immobiliari

Via Prof. Mario Redaelli – appartamento mq. 100 prezzo di vendita € 95.000,00 pari a € 950,00/mq

Via Cesare Cantù – appartamento mq. mq. 145 prezzo di vendita € 199.000,00 pari a € 1.300,00/mq

Centro – appartamento mq. 160 prezzo di vendita € 205.000,00 pari a € 1.280,00

Prezzo medio di vendita circa € 1.100,00/mq

8.2 coefficienti correttivi

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 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 %

Per quanto riguarda lo stato di conservazione

1,00 se lo stato è normale

0,80 se lo stato è mediocre

0,60 se lo stato è fatiscente

8.3. coeff. Applicati

Lo scrivente perito per quanto sopra detto definisce i seguenti fattori correttivi:

0,60 per lo stato fatiscente e di degrado sulle parti comuni

0,80 per lo stato mediocre delle unità immobiliari

Per lo stato rustico 0,80

Accessori

- vani a disposizione 40 %

- cantine/rip./sottotetti non abitabili 25 %

8.4 valore degli immobili indicati nella perizia del 29 ottobre 2016

mappale 200 sub. 32

€ 49.154,00

Lo scrivente dopo aver eseguito sopralluogo ha definito i nuovi valori in aggiornamento a quelli già attribuiti nella precedente perizia

8.5- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 200 sub. 32 mq. 63 x 0.60 x 0.80 x 1.100.00

€. 33.264,00

7

SECONDA PARTE

2) verifichi la sussistenza di trascrizioni pregiudizievoli, con particolare riferimento alla quota di beni non oggetto di esecuzione forzata, nonché la proprietà degli stessi;

Lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie in data 27 aprile 2023, a carico di tutti i soggetti comproprietari dei beni in Olginate via Barozzi, come da stampe elenco allegata alla presente.

trascrizione del 23 dicembre 2022 ai nn. 21040/15215 relativa a domanda giudiziale di divisione dei beni, Tribunale di Lecco in data 09 dicembre 2022 rep. n. 2269

TERZA PARTE

3) verifichi se gli immobili possono essere comodamente divisi in natura fra tutti i comproprietari

Lo scrivente dopo aver fatto sopralluogo e verificata la consistenza è in grado di dichiarare che i beni sono divisibili, essendo unità immobiliari autonome.

3.1. DEFINIZIONE LOTTI

3.2. FORMAZIONE LOTTI - PRIMA IPOTESI

SECONDO LOTTO – VALORE QUOTA COMPLESSIVA €. 27.219,50
mappale 200 sub. 32 mq. 63 x 0,60 x 0,80 x 1.100,00

€. 33.264,00

3.2. FORMAZIONE LOTTI - SECONDA IPOTESI

SECONDO LOTTO - VALORE QUOTA COMPLESSIVA €. 27.219,50
mappale 200 sub. 32 mq. 63 x 0,60 x 0,80 x 1.100,00

€. 33.264,00



3.4 PROPRIETA' IN ASSEGNO

mappale 200 sub. 32 mq. 63 x 0,60 x 0,80 x 1.100,00

€. 33.264,00

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

€. 4.989,60

3.4 prezzo base d'asta del lotto

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

€. 28.776,00

Lecco, 23 maggio 2023

