

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**RGE 91/2019**



**GIUDICE DELEGATO : DOTT. EDMONDO TOTA**

**CUSTODE**

**AVVOCATO MICHAELA LICINI**

**ELABORATO PERITALE**

## LOTTO 1

### 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – COMUNE DI COLICO

#### Descrizione generale

Il Comune di Colico si trova sul punto d'incontro di strade, come la SS36 del Lago di Como e dello Spluga che collega Milano e la Brianza con il Lario, e la Valchiavenna, e la SS38 dello Stelvio che collega l'intera Valtellina. E' una città lacustre di villeggiatura con buone strutture ricettive ed è molto frequentata durante la stagione estiva; rappresenta il centro più importante dell'Alto Lario ed è l'ultima località della sponda del lago di Como, tra il Monte Legnone da una parte, e la piana con la riserva naturale del Pian di Spagna. Territorialmente è posta a confine con la Provincia di Como da una parte, la Provincia di Sondrio da un'altra e risulta suddivisa in località.

#### PARTE A

**localizzazione** : Comune di Colico località Curcio - via Chiaro n. 34



Orto – foto



mappa

#### Accesso

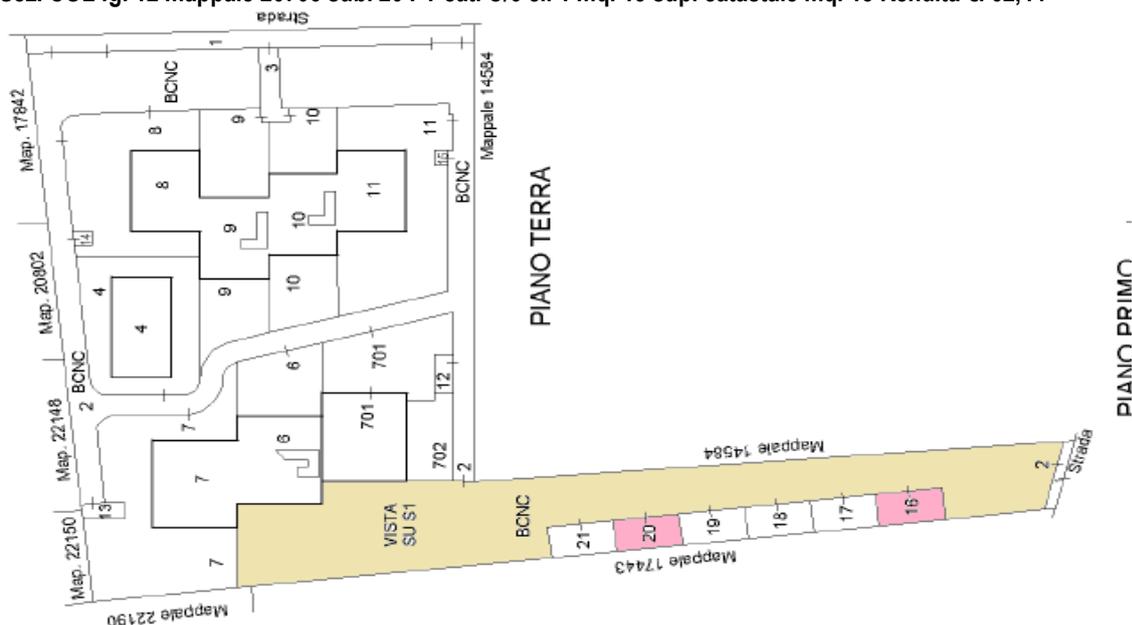
Da via Chiaro attraverso strada interna d'accesso

#### Identificazione catastale

NCEU Colico via Chiaro

Sez. COL fg. 12 mappale 20706 sub. 16 PT cat C/6 cl. 1 mq. 13 sup. catastale mq. 13 Rendita €. 62,44

Sez. COL fg. 12 mappale 20706 sub. 20 PT cat. C/6 cl. 1 mq. 13 sup. catastale mq. 13 Rendita €. 62,44



Coerenze

**Mappale 20706 sub. 16:** bcnc strada d'ingresso, posto auto scoperto sub. 17; mappale 17443

**Mappale 20706 sub. 20:** bcnc strada d'ingresso, posto auto scoperto sub. 19; mappale 17443; posto auto scoperto sub. 21

## **2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

Nel complesso residenziale in località Curcio denominato "La perla", posti auto scoperti posti a sinistra della strada d'accesso posizionati lungo la strada interna di collegamento. Presentano pavimentazione in blocchetti di cls e sono delimitati da strisce bianche

### **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 20706 sub. 16 PT mq. 13**

**mappale 20706 sub. 20 PT mq. 13**

## **3- STATO DI POSSESSO**

### **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**

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

##### **4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Conforme

##### **4.3.2. conformità catastale**

Conforme

## **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 €.

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

### **6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

## **7- PRATICHE EDILIZIE**

PE 441/04 – DIA prot. n. 18558 del 24 novembre 2004 relativa a nuova costruzione

PE 133/05 – DIA prot. n. 5079 del 30 marzo 2005 – variante in corso d'opera

P C 371/05 rilasciato il 28 settembre 2005 Variante in corso d'opera

PE 69/06 – DIA prot. n. 3352/06 - variante

PE 334/06 – DIA prot. n. 13444/06 – variante

Domanda di agibilità prot. 19990/06 del 25 novembre 2006 – successiva richiesta d'integrazione – non rilasciata

## **8 – VERIFICA ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE**

### **8.1 PREMESSA**

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.

#### **8.1.1 I coefficienti di differenziazione**

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare"

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari, tutti i coefficienti necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta. La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "Legge sull'equo canone". La legge in esame ha quindi il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite", ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

I presupposti che generano molti coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, risultano tuttora validi e applicabili.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 15 della predetta normativa i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

#### **8.1.2 fattori influenti sulla stima**

##### **- Immobili residenziali/terziari**

In considerazione di quanto sopra detto lo scrivente ha considerato i seguenti elementi:

1° ubicazione dell'immobile

2° tipologia dell'immobile

3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

4° redditività

**– specificazione dei fattori**

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

**- 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		35%
- verande		60%
- vani tecnici		25%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000	10%
	> mq. 1000	5%

## Accessori

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

**8.1.2. giudizio di stima**

Lo scrivente perito dopo aver analizzato il mercato immobiliare, la posizione, che risulta periferica rispetto a centro della città di Colico, con traffico limitato, con presenza di edificazioni residenziali dotate tutte di parcheggi, considerato che quanto proposto in vendita non è di facile collocazione in quanto di scarso interesse. Esaminate anche gli annunci delle varie agenzie immobiliari operanti nella zona con esito negativo, considerato che non vi sono elementi di paragone, considerato inoltre che i due posti auto non sono pertinenti alle abitazioni del complesso condominiale costruito, ma che comunque sono in surplus rispetto all'effettiva esigenza, per quanto tutto sopra detto, si ritiene di attribuire un valore a corpo ai beni in oggetto.

. pertanto viene attribuito un valore a corpo

**8.2- definizione superficie commerciale/valore**

mappale 20706 sub. 16 PT mq. 13	a corpo	€.	4.000,00
mappale 20706 sub. 20 PT mq. 13	a corpo	€.	4.000,00

<b>totale</b>		€.	8.000,00
---------------	--	----	----------

**8.3 prezzo base d'asta del lotto**

<b>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del 25% nello stato Di fatto in cui si trova</b>		€.	6.000,00
--	--	----	----------



**Lecco, 21 ottobre 2019**

TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019

Giudice delegato Dott. Edmondo Tota – custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139