



STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO
tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it

TRIBUNALE DI LECCO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

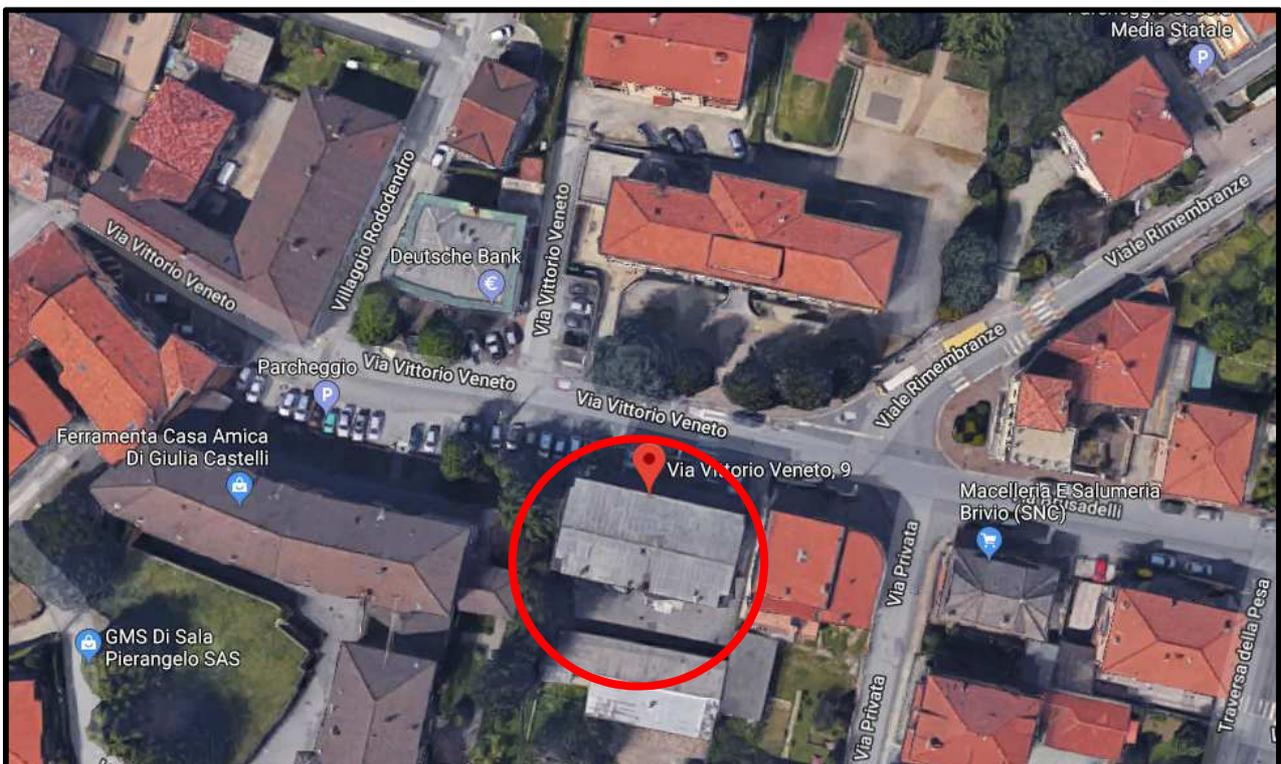
PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI LA VALLETTA BRIANZA (LC)

VIA VITTORIO VENETO N. 9

RGE 114/2018

OMISSIS





TRIBUNALE DI LECCO

SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dott. Edmondo Tota

R.G.E. 114/2018

PERIZIA DI STIMA BENI PIGNORATI

Nella procedura promossa da:

- **OMISSIS** – (creditore)

CONTRO

- **OMISSIS** – (debitori eseguiti)

PERIZIA TECNICA DEL CTU

Il sottoscritto Ing. Camillo Lucio Filice, con studio tecnico sito in Comune di Lecco in Via Macon n. 30 iscritto all'Ordine degli Ingegneri e all'albo dei Geometri della Provincia di Lecco rispettivamente al n. 584 e n. 272, C.F. FLC CLL 57R31 A005N, , tel. 0341.362692, e-mail: studio.filice@virgilio.it, PEC camillolucio.filice@ingpec.eu, ha ricevuto dal tribunale di Lecco in data 03/12/2018, nella persona dell'ill.mo Giudice Dott. Edmondo Tota, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà dei Sig.ri **OMISSIS** per la quota di $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ a supporto della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. cpc.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi e le indagini di verifica sugli immobili oggetto di perizia; ha provveduto a dotarsi di tutte le visure catastali e delle relative copie planimetriche onde accertarne la corrispondenza con quanto visionato in loco; per diversi motivi non si è ancora in possesso dell'elenco delle autorizzazioni comunali del lotto periziato in quanto non si sono ancora potute visionare nel Comune di La Valletta Brianza le concessioni e autorizzazioni edilizie atte ad esprimere un parere sulla conformità edilizia e sulla corrispondenza quindi fra la situazione reale, quella delle autorizzazioni e di conseguenza quella catastale. Infine



allo scopo di espletare nella maniera più chiara e completa possibile il compito affidatomi, onde poter effettuare un corretto decreto di trasferimento, il sottoscritto ha consultato l'apposita certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dall'avv. **OMISSIS** a cui è stato conferito l'incarico di evidenziare i gravami ipotecari e tutte le iscrizioni a carico dei Signori **OMISSIS** per gli immobili oggetto di pignoramento. Tutto ciò premesso, la presente perizia di stima ha come obiettivo la valorizzazione dei beni di proprietà dei Signori **OMISSIS** rientranti nella procedura di pignoramento citata in epigrafe. Nel merito della valutazione si è proceduto con la determinazione di un valore di mercato, utile per una ipotesi di vendita nel breve periodo.

ELENCO BENI IMMOBILI IN COMUNE DI ROVAGNATE FRAZIONE DI LA VALLETTA BRIANZA (LC) :

Lotto 1) Via Vittorio Veneto n. 9 – 23888 La Valletta Brianza (LC).

1. BENI IMMOBILI IN COMUNE DI LA VALLETTA BRIANZA (LC) VIA VITTORIO VENETO N. 9

I beni consistono in n. 1 appartamento al piano secondo e n. 1 cantina al piano interrato.

1.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti ai debitori eseguiti a seguito di:

- Successione legittima in morte di **OMISSIS**, registrata a Crotone in data 29/11/1983 ai nn. 366/139 e trascritta il 03/01/1984 ai nn. 60/54.
- Atto di compravendita in data 26/01/2000 rep. 123277 a firma Dr. **OMISSIS**, trascritto il 17/02/2000 ai nn. 1919/1240;
- Atto di compravendita in data 10/04/2006 rep. 152044/34326 a firma Dr. **OMISSIS**, trascritto il 20/04/2006 ai nn. 7433/4629;
- Successione legittima in morte di **OMISSIS**, registrata a Merate al n. 621/999/15 e trascritta il 28/08/2015 ai nn. 10089/7122 a favore **OMISSIS**;

L'immobile attualmente è occupato da inquilini, in forza di un contratto di locazione stipulato il 27/04/2017 e registrato all'Agenzia delle entrate di Merate il 25/05/2017 al n. 1029 serie 3T, la durata del contratto va dal 01/06/2017 al 31/05/2021.



1.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio in cui sorgono le unità immobiliari oggetto di perizia, è collocato nel centro del Comune di Rovagnate. Il 30/10/2003 i sindaci dei Comuni di Perego, Rovagnate e Santa Maria Hoè, hanno firmato l'atto costitutivo dell'unione dei Comuni della Valletta conferendo tutte le funzioni comunali all'Unione dei Comuni Lombarda della Valletta. I Comuni di Rovagnate, Perego e Santa Maria Hoè, sono collocati a sud della Provincia di Lecco nel cuore della Brianza. Buona parte dei loro territori sono ricompresi nei Parchi Regionali di Montevicchia e della Valle del Curone riconosciuti come Siti di Interesse Comunitario (SIC). I Comuni di Perego e Rovagnate costituiscono praticamente un unico nucleo urbano, lungo il confine fra Perego e Rovagnate corre la SR 342 Como – Bergamo. Lungo questo asse vi sono collocati numerosi ambiti industriali che interessano in particolare Rovagnate e Santa Maria Hoè. Il condominio in cui sorgono le unità immobiliari ha quattro piani fuori terra ed uno interrato. La copertura dell'edificio è in eternit con presenza di amianto da smaltire.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

A) Appartamento al piano secondo mapp. 305 sub 10: composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno.

- **Ingresso** con pavimento in ceramica con intarsio di scaglie di marmo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Soggiorno** con pavimento in gres porcellanato e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Cucina** con pavimento in gres porcellanato e rivestimento sulle pareti per l'altezza di 1,5 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati;
- **Disimpegno** con pavimento in gres porcellanato e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Bagno** con pavimento in gres porcellanato e rivestimento sempre in gres porcellanato per l'altezza di 2,20 metri, mentre la parte restante e il soffitto sono intonacati al civile e



tinteggiati.

- **Camera 1** con pavimento in parquet e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Camera 2** con pavimento in parquet e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
- **Balcone** con pavimento in ceramica antigeliva e ringhiera in ferro a disegno semplice;
- **L'impianto di riscaldamento** è di tipo autonomo con caldaia a gas turbo della Ditta Riello. I caloriferi sono in lamiera senza valvole termostatiche ed è presente un termostato di zona.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato con placche e frutti tipo ditta Bticino serie Living. L'alloggio è dotato di un citofono.
- **I serramenti** dei locali sono in pvc con vetri doppi tipo Termophan e tapparelle elettrificate in plastica. Le porte sono in legno tamburato con specchiature. Le porte del disimpegno e della cucina sono a scrigno, quelle delle camere sono a battente mentre quella del bagno a soffietto. La porta d'ingresso è di tipo blindato della Ditta VIGHI.
- **Cantina** con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati a frattazzo lungo e tinteggiati. La porta è in lamiera ed è presente una finestrella con serramento in ferro e vetri retinati.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARTAMENTO:

Affaccio appartamento su area in proprietà della particella 305 indi Via Vittorio Veneto, vano scale comune, appartamento della particella 305 sub 9, affaccio su area cortilizia della particella 305.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:

disimpegno cantine comune, altra cantina della particella 305 sub 9, terrapieno dell'area cortilizia della particella 305, altra cantina particella 305 sub 12.

B) Box al piano terra mapp. 533 sub 4: con pavimento in battuto di cemento ed intonaco al civile sulle pareti e sul soffitto.



CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO BOX:

Area cortilizia particella 305, altro box particella 533 sub 3, altro fabbricato particella 536 sub 6,
altro fabbricato particella 536 sub 7, altro box particella 533 sub 5.

1.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

URBANISTICO:

- “Zona B – TUC – Residenziale ad alta densità” Art. 14.6b del PDR; (Allegato urbanistico)

EDILIZIO:

- Licenza di costruzione edile pratica n. 71 del 05/04/1963;
- Permesso di abitabilità del 15/05/1964 in riferimento alla pratica edilizia n. 71,
- Autorizzazione n. 590 del 25/06/1997 per l’esecuzione dei lavori di rifacimento delle reti di acquedotto e fognatura;
- Autorizzazione paesistica n. 781 del 25/04/2002 per modifica vano contatori del condominio;
- Autorizzazione paesistica n. 826 del 25/07/2003 per formazione canne fumarie;
- Denuncia di Inizio attività prot. 3782 del 23/06/2006 pratica n. 182;
- Denuncia di Inizio Lavori prot. 6022 del 25/10/2006 pratica n. 182;
- Denuncia di fine lavori prot. 3914 del 17/07/2007 in riferimento alla DIA pratica n. 182 del 23/06/2006.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE

L’appartamento risulta denunciato all’Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco –

Territorio, catasto fabbricati Comune di La Valletta Brianza, come di seguito:

DESCRIZIONE	PIANO	FG	MAPP	SUB	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE €	SUP. CATASTALE Mq
ABITAZIONE	S1-2	PER/4	305	10	A/3	3	5,5 vani	238,60	94
BOX	T	PER/4	533	4	C/6	1	13 mq	44,31	

1.5 VERIFICA DELL’ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI



Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

1.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha quali parti comuni con le altre unità immobiliari un cortile interno con funzioni di area di manovra per i box identificato con la particella 305, e la scala di collegamento verticale. Non è presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio l'elaborato planimetrico pertanto non vi è la certezza dei beni comuni non censibili. Il cortile comune che consente l'accesso ai box del piano terra come detto sopra è individuato in mappa con la particella 305 ed i box sono individuati con la particella 533.

Le tabelle millesimali di proprietà generale per la gestione delle parti comuni indicano una comproprietà in ragione di 82/1000 (ottantaduemillesimi) per l'appartamento e 8/1000 (ottomillesimi) per il box.

1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dal certificato notarile non risultano atti a carico del futuro acquirente.***
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

1.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni:*
 - o **Ipoteca volontaria** iscritta il 20/04/2006 al n. 7434/1436, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 10/04/2006 rep. 152045/34327 a firma del Notaio



OMISSIS

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 25.05.2018 ai nn. 6890/4972 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lecco in data 11/05/2018 rep. n. 1167, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.
- **Pagamenti:** L'Amministratore ha comunicato al sottoscritto che non vi sono spese pregresse da saldare (Allegato spese condominiali).
- **Altre trascrizioni:** **nessuna**
- **Altre limitazioni d'uso:** Attualmente **l'immobile attualmente risulta occupato** da un inquilino in forza di contratto di locazione stipulato il 27/04/2017 e registrato all'Agenzia delle entrate di Merate il 25/05/2017 al n. 1029 serie 3T, la durata del contratto va dal 01/06/2017 al 31/05/2021.

1.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- **Conformità urbanistico edilizia:** La conformità urbanistica del lotto passa per le autorizzazioni elencate al punto 1.3. Il sottoscritto ha verificato tali autorizzazioni presso il Comune di La Valletta Brianza (allegato concessioni edilizie), estraendo copia della modulistica e delle tavole riguardanti ogni singola autorizzazione. Dalla suddetta verifica è risultato che l'alloggio è conforme alle sopracitate autorizzazioni. **Conforme**
- **Conformità catastale:** **non occorrono variazioni di aggiornamento catastale per lo stato di consistenza rilevato. Conforme**

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.8.1 metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.



Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati. A questo proposito si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di La Valletta Brianza – Perego che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 1.050 €/mq e i 1.450 €/mq, mentre per i box è prevista una valutazione compresa fra gli 900 €/mq e i 1.150 €/mq.

Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Valletta Brianza - Perego per un alloggio residenziale 11/30 anni un valore compreso fra i 1.100,00 ed i 1.200,00 €/mq, mentre per il box un valore compreso fra i 15.000,00 ed i 20.000,00 €/mq che nel caso di un box di dimensioni correnti di mq 14, fanno scaturire un valore compreso fra i 1.071,00 €/mq e i 1.428,60 €/mq. Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

- abitazione normale 11/30 anni

$(1.050 + 1.450)/2 =$	1.250,00 €/mq	Valore medio OMI
$(1.100 + 1.200)/2 =$	1.150,00 €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(1.250 + 1.150)/2 =$	1.200,00 €/mq	Valore medio di mercato
Arrotondato a	1.200,00 €/mq	

- box

$(900 + 1.150)/2 =$	1.025,00 €/mq	Valore medio OMI
$(15.000+20.000)/2=$	17.500,00 €/corpo	Valore medio F.I.M.A.A.



(1.071 + 1.428,60)/2= 1.249,80 €/mq Valore parametrato

(1.025 + 1.249,80)/2 = **1.137,00 €/mq** Valore medio di mercato

Arrotondato a 1.100,00 €/mq

1.8.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

L'appartamento è posto al secondo piano dell'edificio, la superficie effettiva commerciale dell'alloggio è pari a 89,00 mq mentre quella del box risulta di 13 mq. In aggiunta si hanno 650 mq di cantina e 7,55 mq di balcone. Lo stato di manutenzione dell'alloggio può definirsi generalmente buono, ma rimane pur sempre la vetustà dell'edificio risalente all'anno 1963. Per questi motivi si ritiene di dover applicare un deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 20%.

Per la valutazione nel dettaglio vedi tabella di seguito:

VALORE DI MERCATO													
rif.	descrizione	piano	dati catastali				sup.cie	coeff.	superficie	Valore di	valore	adeguamento	valore totale di
			fg	mapp	sub	cat.	A	B	ragguagliata	mercato			
								(AxB)	€/mq.	di vendita	manutenzione	vendita	
1	ABITAZIONE	1	PER/4	305	10	A/3	89	1	89	€ 1.200,00	€ 106.800,00	20%	€ 85.440,00
2	BALCONE						7,55	0,25	1,9	€ 1.200,00	€ 2.265,00	20%	€ 1.812,00
3	CANTINA	S1					6,5	0,2	1,30	€ 1.200,00	€ 1.560,00	20%	€ 1.248,00
4	BOX	T	PER/4	533	4	C/6	13	0,6	7,8	€ 1.100,00	€ 8.580,00	20%	€ 6.864,00
TOTALE												€ 95.364,00	

1.8.3 Prezzo base prudenziale del lotto:

- Valore di mercato € **95.364,00** arrotondato ad € **95.000,00 (novantacinquemila/00)**



Lecco, 08 marzo 2019

Ing. Camillo Lucio Filice



Allegati:

- Allegato documentazione fotografica;
- Allegato catastale;
- Allegato atto provenienza;
- Allegato concessioni edilizie;
- Allegato situazione urbanistica;
- Allegato spese condominiali con millesimi proprietà.