

## **TRIBUNALE DI LECCO**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**RG. 102/2024 - 67/2023**

**a carico di**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI**

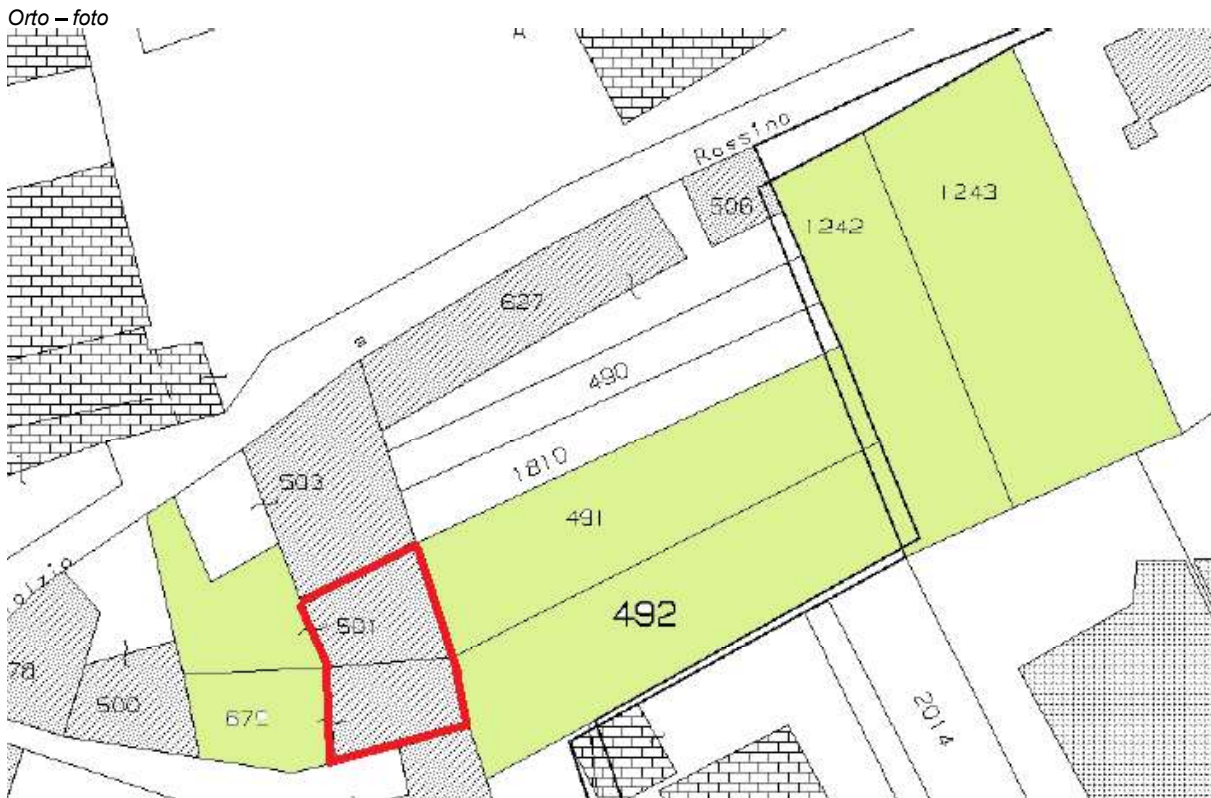
**ELABORATO PERITALE**

## 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Calolziocorte frazione Rossino via Castello civico 30



2



mappa integrale

### Descrizione generale

Il Comune di Calolziocorte è un comune di quasi 14.000 situato nella Val San Martino ed è costituito da otto frazioni, Calolzio, Corte, Fopenico, Lorentino, Rossino, Sala, Sopracornola e Pascolo, di cui una parte il bene oggetto di stima, sviluppate lungo la Val San Martino e la restante lungo le rive del lago. E' interessato dall'attraversamento della strada provinciale Lecco Bergamo, oltre che dalla linea ferroviaria Tirano - Milano con stazione di scambio, da poli scolastici dell'infanzia, di primo grado e di secondo grado, supermercati di media distribuzione, attività terziarie e commerciali oltre a quelle produttive.

### Descrizione

Nella frazione di Rossino posta a monte dell'abitato di Calolziocorte, nucleo di origine remote con la presenza di chiesa e di castello, nuove edificazioni e aree verdi

### Accesso

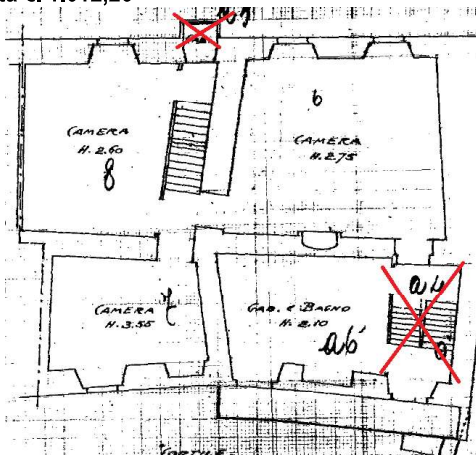
Da via Castello civico 30

## Identificazione catastale

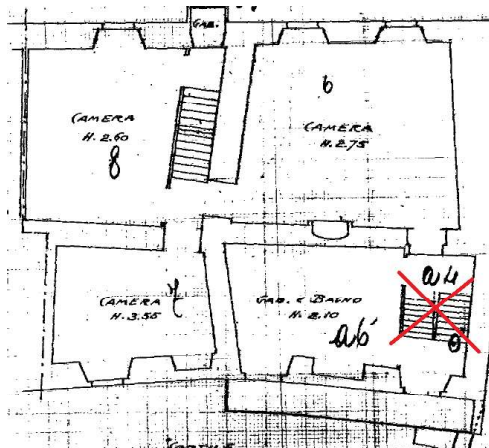
Comune di Calolziocorte via Castello 14 – catasto fabbricati

Su area al mappale 679 ente urbano mq. 110 – mappale 501 ente urbano mq. 120 di catasto terreni

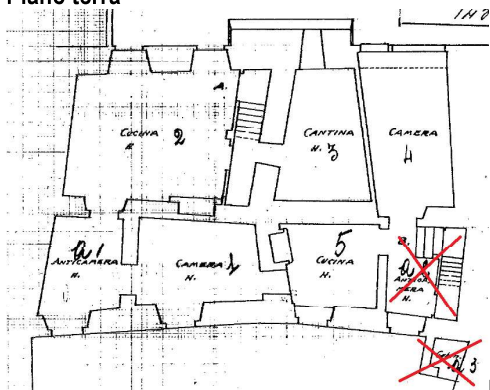
Sez. RO fg. 4 mappale 679 PT/1/2 cat A/3 vani 14 superficie lorda mq. 328 superficie escluse aree scoperte mq. 315  
rendita €. 1.012,26



Piano terra



piano primo



piano secondo/sottotetto

Catasto terreni – sezione Rossino

Fg. 9 mappale 492 semin arbor. cl.1 mq. 240 RD €. 1,49 RA €. 1,36

Fg. 9 mappale 1242 semin arbor. cl 1 mq. 225 RD €. 1,39 RA €. 1,28

Fg. 9 mappale 1243 semin arbor. cl. 1 mq. 343 RD €. 2,13 RA €. 1,95

Fg. 9 mappale 491 semin arbor cl,1 mq. 230 RD €. 1,43 RA €. 1,31

Coerenze in contorno : mappale 500, via Castello mappale 503, mappale 1810, mappale 1241, mappale 1907 – 1908, mappale 2014 – 2015, mappale 1101 - 2090 – 1910 – 678 e di nuovo mappale 500

## 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Fabbricato di epoca remota di forma semi-rettangolare con i due lati corti in aderenza con altri fabbricati. I due fronti, prospettano, il primo su cortile d'ingresso dal quale si accede, il secondo su area verde a giardino retrostante.

Presenta struttura di levazione in pietra di notevole spessore con muro di spina ortogonale che di fatto divide in due il fabbricato.

Originariamente il fabbricato era composto da ampi locali comunicanti fra loro con una prima scala a pioli in legno molto ripida, rettilinea che collega i piani, ora ancora presente e una seconda scala a rampe parallele ora demolita tra il piano primo e il sottotetto.

E' stato eseguito il rifacimento del solaio di piano in latero – cemento tra il primo e il sottotetto e ricavato un bagno nella zona ex scala demolita. Il piano sottotetto risulta in parte recuperato.

Al piano primo alcuni ambienti sono al rustico e presentano balcone stretto e lungo che interessa metà facciata , al piano terra la struttura orizzontale è rimasta quella originaria con travi in legno a vista con alcune pareti in pietra a vista e camino originario.

Annesso aree adibite a giardino.

stato di conservazione: fatiscente

**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 679 superficie lorda comprensiva di incidenza delle aree scoperte mq. 328**

**mappale 492 mq. 240**

**mappale 1242 mq. 225**

**mappale 1243 mq. 343**

**mappale 491 mq. 230**

### **3- STATO DI POSSESSO**

proprietà 1/1. Il fabbricato risulta abitato e residenza del sig.

### **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**

Conservatoria di Bergamo

**Iscrizione volontaria del 10 agosto 2005 ai nn. 48842/12726** relativa a concessione di mutuo fondiario della somma complessiva di €. 300.000,00 in forza di atto Notaio Carmelo Messina di Lecco in data 28 luglio 2005 rep. n. 6355/4278 a favore di \_\_\_\_\_ Durata anni

20 , importo capitale €. 150.000,00 . Beni colpiti Comune di Calolziocorte sez. RO fg. 4 mappale 679 , fg. 9 mappali 1242 – 1243 – 492 – 501 – 679

**Trascrizione del 27 marzo 2013 ai nn. 12509/8868**, relativa a verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Lecco il 08 marzo 2013 rep. n. 88/2013 a favore di \_\_\_\_\_

**Trascrizione del 22 maggio 2023 ai nn. 28530/19359** relativa a verbale di pignoramento immobili emesso dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Lecco in data 24 aprile 2023 rep. n. 750 a favore del \_\_\_\_\_

**Trascrizione del 09 agosto 2024 ai nn. 45580/33108** relativa a verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lecco in data 08 luglio 2024 rep. n. 1834 a favore del \_\_\_\_\_

codice fiscale 01806740153 a carico di \_\_\_\_\_ colpito Comune di Calolziocorte sezione Rossino fg.

9 mappale 491

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

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

Non conforme . La pratica edilizia risulta non completata e scaduta Occorre presentare una pratica in sanatoria per completamento del progetto presentato. Costi presunti €. 3.000.00

##### **4.3.2 conformità catastale**

Non conformi occorre aggiornare la scheda catastale con le modifiche effettuate. costo presunto €. 600,00

### **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**

Conservatoria di Bergamo

**Trascrizione del 10 agosto 2005 ai nn. 48841/30651** relativa a compravendita in forza di atto Notaio Messina rep. n. 6354/4277 a favore di \_\_\_\_\_

**Trascrizione del 10 agosto 2005 ai nn. 48840/30650** relativa ad accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_

#### **6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Trascrizione del 17 dicembre 1998 ai nn. 45494/35182** relativa a successione in morte di \_\_\_\_\_ all'ufficio di registro di Milano il 30 marzo 1997 rep. n.

231/95

### **7- PRATICHE EDILIZIE**

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Licenza edilizia 3903 del 29 luglio 1976 per allargamento accesso carraio sul mappale 1243

CE 5579 del 30 marzo 1982 per formazione di antibagno

DIA prot. 1956 del 04 giugno 2008 per sistemazioni interne

### **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:** risultano 6 annunci di case in vendita a Rossino, il prezzo di vendita si aggira da €. 1.050,00 a €. 1.350,00/mq

Prezzo medio di vendita per immobili in condizioni normali €. 1200,00/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, 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

0,60 - se lo stato è fatiscente

#### 8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 679 fabbricato mq. 328 x 0,60 x €. 1.200,00

€. 236.160,00

giardino

mappale 492 mq. 240 x €. 60,00

€. 14.400,00

mappale 1242 mq. 225 x €. 60,00

€. 13.500,00

mappale 1243 mq. 343 x €. 60,00

€. 20.280,00

mappale 491 mq. 230 x €. 60,00

€. 13.800,00

**totale**

€. 298.140,00

#### 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

€. 44.760,00

#### 8.4 prezzo base d'asta del lotto

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

€. 253.600,00

Lecco, 08 ottobre 2024

il perito

