

TRIBUNALE DI LECCO

N.R.G.V.G 1716/2025 SUB. 1



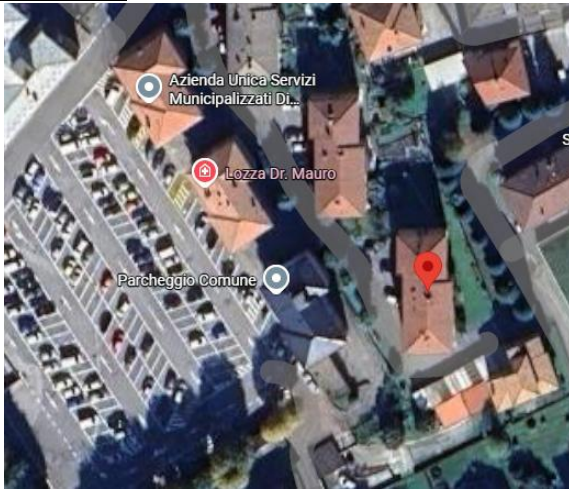
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GAIA CALAFIORE

ELABORATO PERITALE

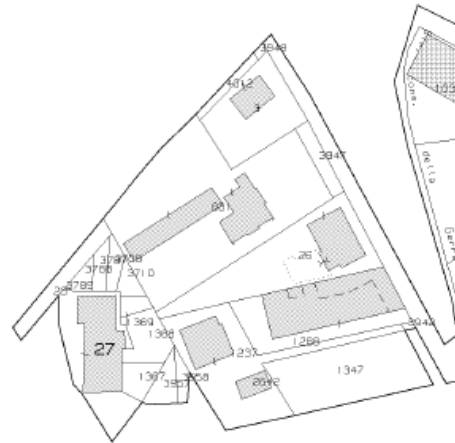
BENI IN CALOLZIOCORTE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Calolziocorte via Istria 7a



Orto - foto



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Calolziocorte è un Comune di 13609 abitanti. Appartiene all'area prealpina bergamasca presenta un territorio urbanizzato con un vecchio nucleo a monte, sviluppato nel corso degli anni con una edificazione diffusa sia residenziale che terziaria/commerciale e industriale. Si compone di frazioni che interessano anche la Valle San Martino . Ha stazione ferroviaria oltre ad essere attraversato dalla strada provinciale che da Lecco porta Bergamo.

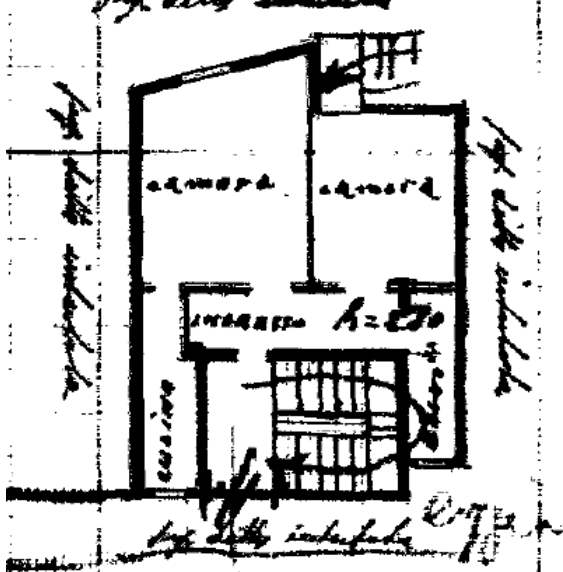
Accesso

Nella zona bassa a destra percorrendo il corso Europa che attraversa l'abitato, via Istria al civico 7

Identificazione catastale

Comune di Calolziocorte via Istria 7/a

Sez.CO fg. 1 mappale 27 sub. 2 PT cat A/3 cl. 1 vani 3,5 superficie mq. 59 Rendita €. 180,76



Piano terra/rialzato interno 2 h = 2,90

cantina piano interrato h = 2,15

Coerenze da atto originario di provenienza

Alloggio: muro perimetrale, alloggio denominato interno 3), pianerottolo d'accesso, scala condominiale, interno 1.

Cantina: muro perimetrale, cantina n. 3, corridoio e locale comune, cantina n. 1

Porzione di suolo: porzione di suolo annesso alla proprietà Cittante Lucia, proprietà Scala, porzione di suolo annesso alla proprietà Conti Maria Luisa.

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel complesso edificato composto da tre palazzine di edilizia economico popolare identificate con i sub. a), b) c), con accesso unico da cancello e area scoperta condominiale. Il fabbricato presenta una parete quella verso nord con enormi macchie nere sinonimo di fabbricato non isolato. Stato di conservazione generale mediocre.

L' appartamento denominato interno 2 è posto al piano terra/rialzato così distribuito: ingresso con corridoio stretto che collega subito entrando con piccolo vano soggiorno, a seguire camera da letto e bagno stretto e lungo.

Dal soggiorno si accede in posizione seminascosta a cucinino. Sempre dal soggiorno si accede tramite porta finestra all'orto posto nella parte retrostante del condominio.

Annesso all'appartamento vi è porzione di area scoperta al mappale 28 destinata a orto di mq. 46, oltre a cantina a piano interrato

Caratteristiche di finitura:

riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni di tipo tradizionale

pavimenti in ceramica

serramenti in pvc

bagno completo vetusto

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 27 sub. 2 mq. 59

orto mq. 46

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

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto il Comune di Calolziocorte non ha reperito le pratiche edilizie

4.3.2 conformità catastale

Non conforme, risulta la porta d'accesso all'orto posizionata nell'attuale soggiorno e non nella camera da letto.

Si consiglia di presentare nuove schede catastali costo presunto € 700,00

4.3.3 criticità

L'area attribuita ad orto non è individuata sulla mappa. Occorre l'identificazione catastale.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia nessuna

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

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 in vendita 127 appartamenti

Calolziocorte corso Europa appartamento mq. 89 prezzo di vendita €. 105.000,00 pari a €. 1.180,00/mq

Calolziocorte via alla Stanga appartamento mq. 70 prezzo di vendita €. 88.000,00 pari a €. 1.257,00/mq

Calolziocorte corso Europa 78 appartamento all'asta mq. 111 base d'asta €. 44.438,00 pari a €. 400,00/mq

Calolziocorte vai Sant. Antonio 9 appartamento all'asta mq. 97 base d'asta €. 33.670,00 pari a €. 347,00/mq

Prezzo medio di vendita per immobili simili e in condizioni normali €. 1.100,00/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

b- 0,80 se lo stato è mediocre per il condominio

b- 0,80 se lo stato è mediocre per l'unità abitativa

8.3.1- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

mq. 59 x 0,80 x 0,80 x €. 1.100,00

€ 52.864,00

area a orto mq. 46 x €. 15,00

€ 690,00

totale

€ 53.544,00

quota di 1/2

€ 26.772,00

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

€ 4.015,80

8.4 prezzo base d'asta della quota del 50%

€ 22.756,20

Avvertenza

Lo scrivente perito dichiara che il bene non è divisibile

Lecco 19 marzo 2026

il perito







7



