

TRIBUNALE DI LECCO

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



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GAIA CALAFIORE

ELABORATO PERITALE

BENI IN INTROBIO

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Introbio via Coldirone n. 4/c



Orto - foto



mappa

2

Descrizione generale

Il Comune di Introbio è situato nel cuore della Valsassina, ed è il capoluogo della valle. E' circondato da monti da una parte e dal fiume Pioverna dall'altra. Conta la presenza di 1949 abitanti. Il territorio è variegato con la presenza di attività commerciali e terziarie oltre che da residenze.

Accesso

Da via Coldirone civico 4/C

Identificazione catastale

Comune di Introbio via Coldirone snc

Fg. 32 mappale 4703 sub. 19 P1/2 cat A/2 cl. 1 vani 3 superficie escluse arre scoperte mq. 55 superficie lorda mq. 57 Rendita €. 232,41

Fg. 32 mappale 4703 sub. 20 PS1 cat C/6 cl. 2 mq. 14 superficie lorda mq. 16 Rendita €. 40,49

Coerenze

Sub. 19 piano primo e piano sottotetto: prospetto su cortile interno di manovra, scale condominiali comuni, sub. 24, prospetto su area scoperta, sub. 15 .

Sub. 20: cortile comune di manovra, vano scale condominiali, sub. 22

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel fabbricato residenziale denominato " Residenza Orobie ", appartamento posto su due livelli, al piano primo con accesso a piccolo vano disimpegno che mette in relazione a destra entrando cucina/soggiorno con scala di collegamento in legno per il piano superiore. Il vano è dotato di balcone ad incasso. A seguire camera da letto e bagno. Al piano sottotetto/mansarda vi è vano accessorio con altezza variabile da mt. 0,82/0,87/0,52 in gronda a mt. 2,40 al colmo

Grado di finitura

Facciate intonacate e tinteggiate, ante oscuranti in legno, finestre in legno, scale aperte con gradini rivestiti in pietra

Tetto a capanna con copertura in tegole. Porta d'ingresso blindata.

All'interno pavimenti in ceramica

Bagno con doccia e sanitari sospesi

Riscaldamento con termosifoni di tipo tradizionale. Risulta mancante la caldaia originariamente posta nell' angolo cucina

Annesso all'appartamento vi è box dotato di serranda e porta laterale d'accesso

Stato di conservazione: normale

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 4703 sub. 19 mq. 57

mappale 4703 sub. 20 mq. 16

3- STATO DI POSSESSO



4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 4.676,65

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

7- PRATICHE EDILIZIE

PC – pratica n. 47/2007 rilasciato dal Comune di Introbio in data 29 novembre 2007 e relativa autorizzazione paesistica rilasciata il 20 novembre 2007 prot. n. 4674

Variante PC 30/2010 presentata in data 9 giugno 2010 prot. 2317

Domanda di agibilità 9 dicembre 2009 prot. 5404 – formula silenzio assenso

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 37 appartamenti

Introbio viale della Vittoria 16 – appartamento mq. 112 prezzo di vendita € 102.000,00

Introbio via Alla Fucinetta appartamento mq. 77 prezzo di vendita € 117.000,00

Introbio via Coldirone 9/r appartamento mq. 75 prezzo di vendita € 125.000,00

Introbio via Vittorio Emanuele 2 appartamento all'asta mq. 71 base d'asta € 22.823,00

Prezzo medio di vendita € 1.064,00/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**

a- 1,00 se lo stato è normale	
- autorimesse	50 %

8.3.1- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 4703 sub. 19 mq. 57	
mappale 4703 sub. 20 mq. 16	
mq. 57 + 16 x 0,50 x 1,00 x €.	1300.00
	€ 84.500,00

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	€ 12.675,00
--	--------------------

8.4 prezzo base d'asta	€. 71.825,00
-------------------------------	---------------------

Lecco 08 aprile 2026

il perito







