

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.61/25

a carico di



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

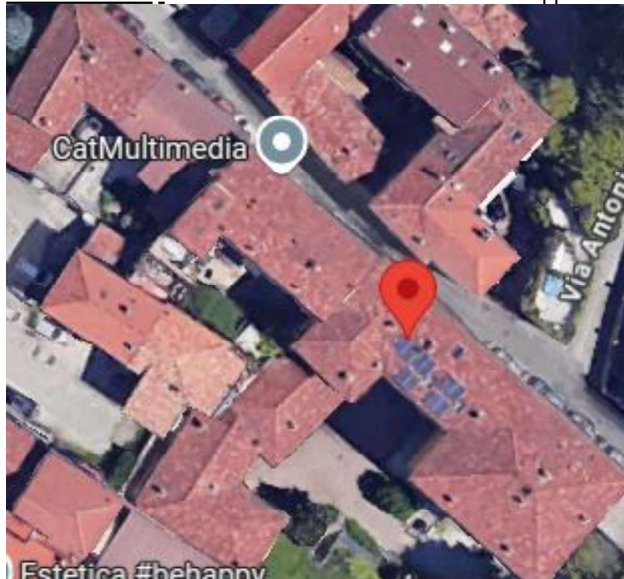
ELABORATO PERITALE



PROPRIETA' IN VALMADRERA

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Valmadrera via Antonio Stoppani 5



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Valmadrera sorge sulle rive del lago di Como, ramo orientale del Lario, sul quale si affaccia il porticciolo ed è attorniato da montagne. Conta la presenza di 11.276 abitanti ed è il comune più grande dopo la città di Lecco. Il territorio si compone di un vecchio nucleo centrale ed è stato interessato da una espansione edilizia diffusa di vario genere con presenza di numerose attività industriali/artigianali/terziarie e di commercio sviluppate per la maggior parte lungo la strada statale 36

Descrizione

Nella parte centrale della città, edificio di epoca remota sviluppato a cortina lungo la via, con cortile interno

Accesso

Da via Antonio Stoppani al civico 5

Identificazione catastale

Comune di Valmadrera via Antonio Stoppani 5

Già mappali 246 sub. 701 – 702 – 703 soppressi e variati per divisione – diversa distribuzione degli spazi pratica n. LC0095289 del 25 ottobre 2005 ora così censita:

Fg. 11 mappale 246 sub. 713 P2/3 cat A/2 cl. 1 vani 4,5 superficie escluse aree scoperte mq. 86 superficie lorda mq. 87 rendita €. 336,99



piano secondo



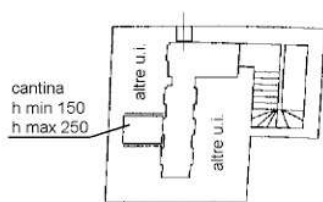
piano terzo

Fg. 11 mappale 246 sub. 716 PS1 cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 2 superficie lorda mq. 3 rendita €. 5,68

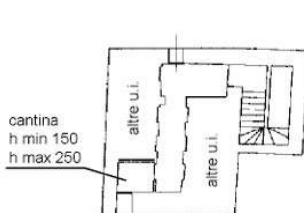
Fg. 11 mappale 246 sub. 717 PS1 cat C/2 cl. 1 consistenza mq. 2 superficie lorda mq. 3 rendita €. 5,68

Fg. 11 mappale 246 sub. 723 PT cat C/6 cl. 1 consistenza mq. 11 superficie lorda mq. 11 rendita €. 47,72





Sub. 716 cantina



sub. 717 cantina



sub. 723 posto auto esterno

3

Coerenze

Appartamento: corridoio comune, vano scale comune, sub. 712, prospetto su cortile interno, sub. 714

Cantine: terrapieno per due lati ; sub. 715, corridoio comune

Posto auto scoperto: sub. 722, cortile scoperto per due lati

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Abitazione posta al piano secondo composta da piccolo ingresso con scala d'accesso al piano sottotetto posta a sinistra entrando. A destra bagno, locale cucina/tinello con antistante balcone a ballatoio prospettante cortile interno.

Piano terzo/piano sottotetto vano dichiarato sgombero, con piccolo ripostiglio. Il soffitto è inclinato. Altezza in gronda da 0,25 a 165 mt, e nella parte centrale altezza dichiarata mt. 2,28. Al piano sottotetto troviamo piccolo bagno di fronte alla scala, e a destra e a sinistra i vani sono stati trasformati a camere

Annesso all'abitazione vi sono due cantine a piano interrato e area scoperta indicata come posto auto scoperto all'interno del cortile

Pavimenti in ceramica al piano terra, e in laminato legno al piano sottotetto, scala rivestita in granito,

Riscaldamento di tipo tradizionale

Bagni completi

Serramenti termici

Stato di conservazione : in ordine

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 246 sub. 713 mq. 87

mappale 246 sub. 716 mq. 3

mappale 246 sub. 717 mq. 3

mappale 246 sub. 723 mq. 11

3- STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione ai nn. 1611/1056 del 10 febbraio 2000 relativa a costituzione di servitù di passo a favore di terzi atto Notaio Saverio Romanelli di Milano in data 22 dicembre 1999 rep. n. 190019/19132

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

[REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non conforme il piano terzo sottotetto è stato trasformato a vani di abitazione. L'intervento non è regolarizzabile occorre ripristinare la destinazione originaria.



4.3.2 conformità catastale

Conforme

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia non pervenute

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Pratica edilizia E/303/2004 relativa a ristrutturazione edilizia con aumento unità immobiliari rilasciata il 4 febbraio 2005

Variante prot. 19633 del 27 ottobre 2005

Dichiarazione fine lavori prot. n. 7327 del 06 aprile 2006

Richiesta di agibilità prot. n.7701 del 11 aprile 2006 – ora assentita

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 68 immobili in vendita

Via Roma appartamento mq. 90 prezzo di vendita €. 150.000,00 pari a €. 1.650,00/mq

Via Bovara appartamento mq. 116 prezzo di vendita €. 120.000,00 pari a €.1.034,00/mq

Via Parini appartamento mq. 63 prezzo di vendita €. 85.000,00 pari a €. 1.340,00/mq

Bilocale in zona centrale mq. 53 prezzo di vendita €. 86.000,00 pari a €. 1.600,00/mq

Prezzo medio di vendita per abitazioni di tipo economico €. 1.300,00/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- se lo stato è normale

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili 25 %

- posti auto scoperti 25 %



8.3.1- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 246 sub. 713 - sub 716 - sub.717 – sub.723

mq. $87 \times 1,00 + 3 \times 0,25 + 3 \times 0,25 + 11 \times 0,25 \times \text{€} 1.300,00$

€ 118.625,00

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 giudiziaria

€ 17.793,75

8.4 prezzo base d'asta del lotto € 100.831,30 arr
€.

€ 100.831,00

Lecco, 29 agosto 2025

il perito

