

TRIBUNALE DI LECCO

1

RG 132-2025



GIUDICE DELEGATO DOTT. MIRCO LOMBARDI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

localizzazione: Comune di Ballabio via Massimo D'Azelio 12



Orto - foto



mappa

2

Descrizione generale

Il Comune di Ballabio è posto all'inizio della Valsassina, conta la presenza di 4178 abitanti e si divide in Inferiore e Superiore. Il territorio è variegato con un vecchio nucleo a monte e un'edificazione importante tutto intorno, a partire dagli anni 70 con costruzioni di edifici per la maggior parte di carattere residenziale. Risulta a ridosso della Grignetta da una parte e dal Monte Due Mani dall'altra. Da sempre è considerato appendice del Comune di Lecco, il territorio è attraversato da strada provinciale lungo la quale si sono sviluppate attività commerciali e di terziario.

Accesso

Da via Massimo D'Azelio al civico 12

Identificazione catastale

Sez. INF fg. 4 mappale 1030 sub. 753 PS1 cat C/6 cl. U consistenza mq. 29 superficie lorda mq. 33 Rendita €. 149,77 ex scheda 9/5 del 15 gennaio 1986

Sez. INF fg. 4 mappale 1030 sub. 750 PT/1 cat A/2 cl. 2 consistenza vani 3 superficie escluse aree scoperte mq. 64 superficie lorda mq. 78 Rendita €. 263,39 ex scheda n. 9/1 del 15 gennaio 1986

Coerenze da atto di provenienza:

- della casa in corpo ed in contorno: vano scala e pianerottolo comuni; appartamento n. 2, porzione di prospetto su terrazzo; appartamento n. 2;
- del box: box n. 2, prospetto su androne comune, terrapieno.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel fabbricato C, appartamento composto da un locale e servizi al piano terra, due locali con balcone ad incasso, oltre a bagno al piano primo, raggiungibile da scala interna.

Autorimessa doppia con due serrande posta al piano interrato e di pertinenza dell'abitazione.

Stato di conservazione

Facciate in disordine poco curate evidenti segni di infiltrazione, pavimento esterno sconnesso

Serramenti in legno con ante oscuranti in legno bisognevoli di intervento di ripristino e manutenzione.

Bagno al piano primo con doccia, privo di finestra, mentre al piano terra solo servizio igienico, dotato di finestra.

Riscaldamento con termosifoni di tipo tradizionale senza caldaia murale in quanto rimossa. Vi è solo un camino al piano terra

Pavimenti in ceramica, presenza di umidità nella camera da letto lungo la parete a confine con altra proprietà

L'abitazione si presenta in condizioni pietose, lasciata andare nel suo insieme.

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 1030 sub. 753 mq. 33

mappale 1030 sub. 750 mq. 64 superficie lorda mq. 78

3- STATO DI POSSESSO



4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

[REDACTED]

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. La distribuzione interna è variata rispetto al progettato.

Occorre presentare una pratica in sanatoria per opere interne. Costo presunto €. 2.000,00

4.3.2 conformità catastale

La scheda catastale è stata eseguita a mano, non vi è la chiarezza dell'area scoperta in uso esclusivo.

Sarebbe necessario una revisione della scheda e la definizione dell'area in uso esclusivo.

Costo presunto €. 3.000,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Unità imm. C01

Rata	Da versare
30/05/2025 Rata nr. 1	1.523,18
31/07/2025 Rata nr. 2	323,74
31/10/2025 Rata nr. 3	313,29
Totale	2.160,21

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE

CE n. 22/83 rilasciata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1984

Variante prot. 1385-1435 del 7 maggio 1985 – si precisa che le varianti citate nell'atto di provenienza non interessano la porzione oggetto di esecuzione, e oltretutto sono semplicemente due comunicazioni al Comune protocollate, non vi è un rilascio vero e proprio da parte del Comune di titolo concessorio in variante.

Abitabilità rilasciata in data 22 marzo 1986 per il fabbricato C

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 continuino 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 55 appartamenti

Ballabio centro appartamento mq. 98 prezzo di vendita €. 265.000,00 pari a €. 2.700,00/mq

Ballabio via Massimo d'Azelio appartamento mq. 78 prezzo di vendita €. 139.000,00 pari a €. 1.780,00/mq

Ballabio via Massimo d'Azelio 8 appartamento mq. 77 prezzo di vendita €. 118.000,00 pari a €. 1.530,00/mq

Prezzi medi di vendita per la zona in esame €. 1.283,00/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



