

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**FALLIMENTO N. 14/2014**

**EURO PROGRESS S.R.L.**

**Giudice Dott. Dario Colasanti**

**Curatore dott. Paolo Calato**

1

---

## **ELABORATO PERITALE**

**PRIMA PARTE**

**BENI IN**

**CESANA BRIANZA  
CASTELMARTE  
MOGGIO  
COLORINA**

## LOTTO A

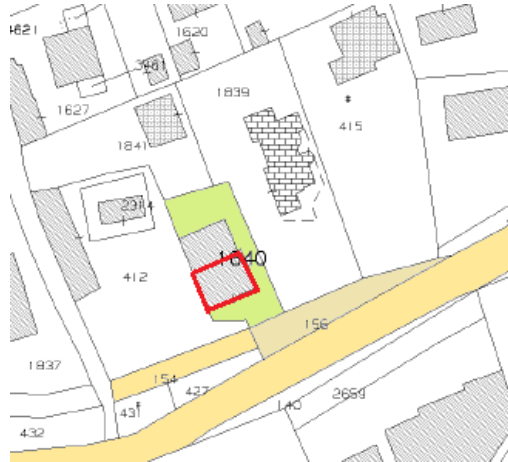
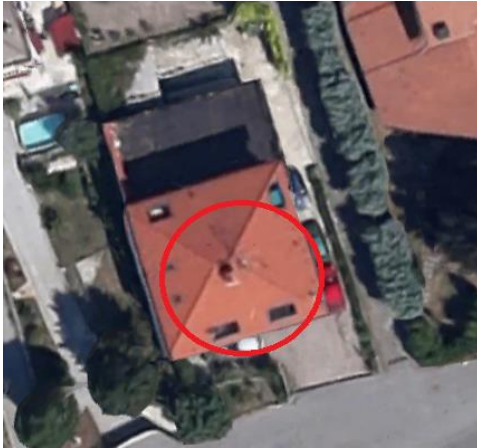
### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### localizzazione

Comune di Cesana Brianza via Alcide De Gasperi n. 50

#### Descrizione generale

In Comune di Cesana Brianza. , zona pedemontana con la presenza di insediamenti misti, di varie epoche, e di tipologie diverse  
Attraversata dalla strada provinciale 639 che porta Como, sul cui fronte si sono sviluppate, nel corso degli anni attività commerciali, di ristorazione e terziario, oltre che di residenza.



Orto foto

In Comune di Cesana Brianza a ridosso della strada provincia 639 che porta a Como .La via De Gasperi è una via parallela alla strada predetta dalla quale si accede in parte identificata in mappa con la particella 156

#### Accesso

Da strada provinciale attraverso area mappale 156 denominata via De Gasperi , si accede ad area scoperta comune in parte utilizzata a parcheggio per l'attività presente al piano terra e in parte recintata e piantumata.

A lato vi è porta condominiale in alluminio e vetro

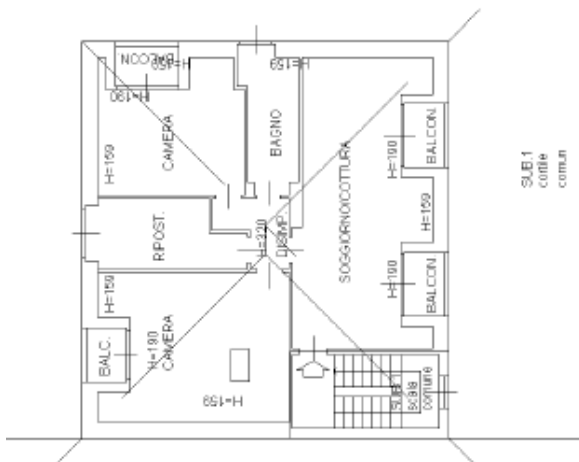
#### Identificazione catastale :

Comune di Cesana Brianza su area al **mappale 1840** ente urbano di ha 0.05.20, porzione immobiliare derivante da variazione della destinazione presentata all'Agenzia del Territorio di Lecco in data 25 febbraio 2013 dell'originario mappale 1840 sub. 703 ora così censita :

**NCEU di Cesana Brianza via Alcide de Gasperi n.29 ora 50**

**Fig. 5 mappale 1840 sub. 704 P2 cat. A/3 cl. 1 vani 6 superficie catastale mq. 119 Rendita €. 309,87 – quota intera**

**Fig. 5 mappale 1840 sub. 701 PT/S1 cat C/2 cl. U cons. mq. 11 superficie catastale mq. 17 rendita €. 25,00 – quota ½**



Piano secondo mappale 1840 sub. 704



piano interrato mappale 1840 sub. 701

#### Coerenze

Piano secondo: su quattro lati prospetto su area comune al mappale 1840 sub. 1

Piano interrato ; per quattro lati i terrapieno,

Parti comuni : area scoperta, ingresso e vano scala

**Fig. 5 mappale 1840 sub. 1 – cortile comune mq. 300 circa**

## **2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

Nel fabbricato indipendente con area esterna di pertinenza , porzione immobiliare realizzata al secondo piano/sottotetto , con soffitto inclinato, composta da soggiorno/cottura con due balconi a pozzo. Reparto notte con due camere con balcone a pozzo, di cui una dotata di piccolo sito igienico, bagno completo, altro locale indicato nella scheda catastale a ripostiglio ma utilizzato a camera . Presenta altezza in gronda variabile da 1,59 a mt. 1.90 e nella parte centrale mt. 3,20

L'accesso al piano avviene da scala comune a rampe parallele posta in angolo .

Annesso alla unità immobiliare vi è cantina al piano interrato e area scoperta comune con le unità immobiliari ai mappali 1840 sub. 2 , sub. 3 , sub. 702.

Stato di manutenzione: vetusto ma utilizzabile

## **3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

### **3.1 definizione coefficienti**

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

#### Quota intera

Mappale 1840 sub. 704 – mq. 119,00

#### Quota ½

Mappale 1840 sub. 701 - mq.  $17 : 2 =$  mq. 8,50

#### Quota 1/3

Mappale 1840 sub. 1 =  $300 : 3 =$  mq. 100,00

## **4- STATO DI POSSESSO**

Euro Progress s.r.l. con sede in Abbadia Lariana proprietà 1/1

## **5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura**

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale : nessuna

5.1.3 atti di asservimento urbanistico : nessuno

5.1.4 altre limitazioni d'uso : nessuno

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura**

**Trascrizione giudiziale del 8 maggio 2014 ai nn. 5046/3900** relativa a domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. n. 14 finalizzata alla dichiarazione di annullamento del atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progress s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico Beni oggetto di compravendita: quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701;

### **5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

#### **5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Alcuni muri divisorii e la formazione di piccolo sito igienico nel reparto notte sanabili attraverso presentazione di pratica edilizia in sanatoria soggetta a sanzione importo presunto oneri professionali € . 1.500,00 sanzione € . 1.500,00

importo complessivo € . 3.000,00

#### **5.3.2. conformità catastale/edilizia**

Non conforme in quanto risulta costruito un vano servizio igienico in una camera, e nel vano ripostiglio risultato modificato un muro divisorio.

Risulta ancora in banca dati catastale l'usufrutto del sig. Olivieri Nello nato il 2 dicembre 1926 ora deceduto – occorre fare voltura

Importo presunto per variazione catastale e riunione d'usufrutto € . 600,00 + € . 130,00 di diritti catastali

#### **5.3.3 certificazione energetica**

Soggetto a certificazione energetica

## **6 ALTRE INFORMAZIONI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € . 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : € . 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€ 0,00

## **7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI**

**Trascrizione del 7 marzo 2013 ai nn. 2833/2053** relativa ad atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progerss s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico : Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701; ; Successiva sentenza di dichiarazione di annullamento atto emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. 14. Il bene è ritornato in capo al fallimento Euro Progerss. Srl

### **7.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Trascrizione del 1 agosto 2007 ai nn. 15180/9175** relativa a decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecco in data 19 luglio 2007 rep. n. 5227 cronologico 1046, registrato a Lecco il 1 agosto 2007 al n. 1626 a carico di Olivieri Marina nata il 6 aprile 1962 e a favore di Euro Progress srl.

## **8 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

Licenza edilizia n. 32/71 rilasciata dal Comune di Cesana Brianza il 8 luglio 1971

CE n. 18/1998 rilasciata dal Comune di Cesana Brianza il 18 novembre 1998 per lavori di recupero del sottotetto

Successiva proroga prot. n. 5541 rilasciata il 13 novembre 2002

## **9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generaleresidenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, dove il mercato sembra completamente congelato. Si riportano i dati dell'agenzia delle Entrate per l'intera provincia di Lecco nel settore residenziale:

Primo trimestre n. 674;

Secondo trimestre n. 825;

terzo trimestre n. 730;

quarto trimestre n. 926;

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto da parte di privati, investitori e imprenditori, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità di comprare immobili indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débaclé* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario..

## **10 CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **10.1 criterio di stima**

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali

base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti “prezzi noti” cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo “valore di mercato”, il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di “Borsini immobiliari” con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei “prezzi noti”, esclusi anche i “Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i “Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

## 10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' “ Ufficio Studi Omi Se” e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

## 10.3 immobili residenziali – generalità

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

### 10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare

- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

### 10.3.2. definizione dei coefficienti immobili residenziali

Fonte S.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.

Destinazione

- cantine/ ripostigli 25%

Altezze

Soffitti piani 1,00

Inclinati 0,90

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente 1,00

- In ordine 0,90

- Vetusto ma utilizzabile 0,80

- Fatisciente 0,60

### 10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016

Abitazioni civili in stato normale da un minimo di €. 1.050,00 ad un massimo di €. 1.300,00/mq

Abitazioni di tipo economico da un minimo di €. 850,00 ad un massimo di €. 1.000,00/mq

Agenzie immobiliari operanti in zona

Prezzi medi di appartamenti messi in vendita €. 1.200,00/mq

### 10.5 definizione superficie commerciale

mq. 119 x 0,80 x 0,90 + 8,50 x 0,25 + 100,00 x 0,10 mq. 97,80

### 10.6 definizione valore

Mq. 97,80 x €. 1.200,00 € 117.360,00

### 10.7 adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente nessuna

**Valore € 117.360,00**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Applicazione del primo ribasso d'asta – secondo la nuova legge fallimentare € 29.340,00

**Prezzo base d'asta € 88.020,00 arr. € 90.000,00**

Lecco 29 aprile 2017

architetto junior  
Lavelli  
Bambina  
n° 1179

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori della  
provincia di Lecco

## LOTTO B

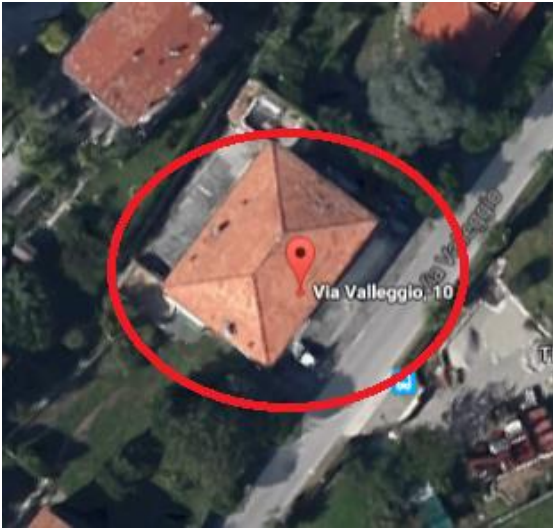
### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### localizzazione

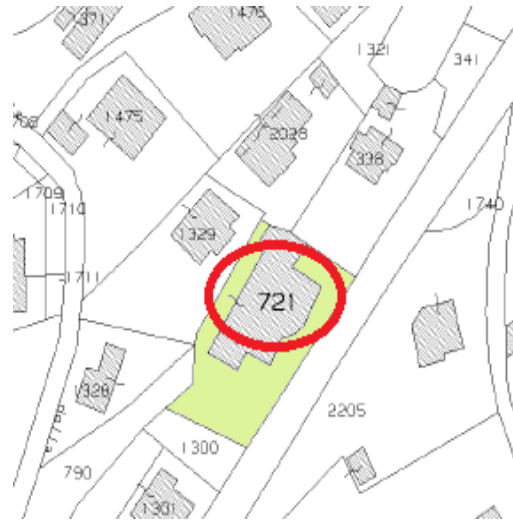
Comune di Castelmarte via Valleggio al civico 10

#### Descrizione generale

Il Comune di Castelmarte è posto a 459 mt. sul livello del mare. Piccolo Comune di 1320 residenti, in zona pedemontana con la presenza di insediamenti misti, di varie epoche, e di tipologie diverse e zone boschive. E' posto nelle vicinanze di Ponte Lambro e Caslino d'Erba.



Orto - foto



mappa

#### Accesso

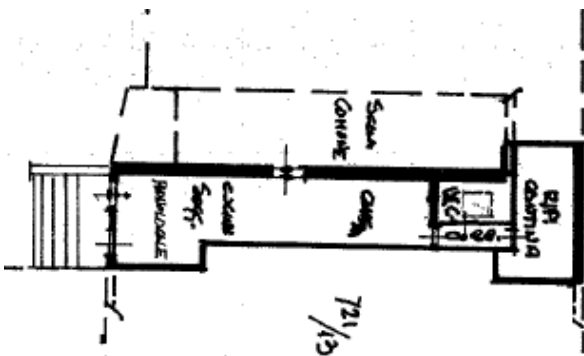
Da strada comunale Via Valleggio direttamente attraverso serranda fronte strada

#### Identificazione catastale :

Comune di Castelmarte su area al mappale 721, porzione immobiliare già censita all'urbano in variata per diversa distribuzione interna degli spazi, ristrutturazione, frazionamento e fusione e cambio di destinazione d'uso presentata all'Agenzia del Territorio di Como in data 26 giugno 1993 prot. CO0223652 da deposito ad abitazione ora così censita:

#### NCEU di Castelmarte via Valleggio n. 10

**Fig. 4 mappale 721 sub. 12 PT cat. A/2 cl. 3 vani 2 superficie catastale mq. 52 Rendita € 185,92**



Piano terra

#### Coerenze

Proprietà di terzi, unità immobiliare di cui alla particella 721 sub. 13, enti comuni ed ancora proprietà di terzi

### 2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel fabbricato indipendente con area esterna di pertinenza, porzione immobiliare realizzata al piano terra, adibita a deposito e poi trasformata ad abitazione

L'accesso avviene direttamente da serranda posta fronte strada e porta nel vano d'ingresso, o da porta interna dell'ingresso comune condominiale.

All'interno l'interno gli ambienti sono al rustico con parete divisoria con altra proprietà realizzata in gas beton in condizioni precarie, la parte indicata come ripostigli - cantina ha copertura in lamiera

Stato di manutenzione: fatiscente, non agibile;

### **3 - DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

#### **3.1 definizione coefficienti**

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate - servizi catastali la cui superficie è già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

Mappale 721 sub. 12 - mq. 52

### **4- STATO DI POSSESSO**

Euro Progress s.r.l. con sede in Abbadia Lariana proprietà 1/1

### **5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura**

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale : nessuna
- 5.1.3 atti di asservimento urbanistico : nessuno
- 5.1.4 altre limitazioni d'uso : nessuno

#### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura**

Trascrizione giudiziale del 8 maggio 2014 ai nn. 5046/3900 relativa a domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. n. 14 finalizzata alla dichiarazione di annullamento del atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progress s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701;

#### **5.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

##### **5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Non risulta presentata in Comune la variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione eseguita nel 1993  
Occorre verificare la fattibilità di presentazione di pratica edilizia in sanatoria soggetta a sanzione costo presunto € 3.000,00

##### **5.3.2. conformità catastale/edilizia**

La scheda in banca dati corrisponde allo stato dei luoghi in linea generale, non risultano realizzati i muri divisorii del bagno

##### **5.3.3 certificazione energetica**

Soggetto a certificazione energetica

##### **5.3.4 criticità**

Lo scrivente perito, esaminato lo stato dei luoghi e la sua conformazione, consiglia il ripristino allo stato originario a magazzino in quanto la trasformazione ad abitazione non è compatibile con i requisiti igienico- sanitari imposti dal regolamento tipo d'igiene

### **6 ALTRE INFORMAZIONI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
Scadute al momento della perizia :	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

### **7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI**

Trascrizione del 7 marzo 2013 ai nn. 2833/2053 relativa ad atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progerss s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico : Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701; Successiva sentenza di dichiarazione di annullamento atto emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. 14. Il bene è ritornato in capo al fallimento Euro Progerss. Srl

#### **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Trascrizione del 15 giugno 2004 ai nn. 9466/6315 relativa a decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Como in data 6 maggio 2004 rep. n. 365 cronologico n. 1932, registrato a Como il 26 maggio 2004 al n. 1524 a carico di Sala Massimo nato il 12 agosto 1964 e a favore di Euro Progress srl

### **8 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Fabbricato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967

### **9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e



distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, dove il mercato sembra completamente congelato.

Si riportano i dati dell'agenzia delle Entrate per l'intera provincia di Lecco nel settore residenziale:

Primo trimestre n. 674;

Secondo trimestre n. 825;

terzo trimestre n. 730;

quarto trimestre n. 926;

Intera provincia di Como residenziale

Primo trimestre n. 1301

Secondo trimestre n. 1698

Terzo trimestre n. 1469

Quarto trimestre n. 1713

Intera provincia di Como settore commerciale

Primo trimestre n.60

Secondo trimestre n. 65

Terzo trimestre n. 66

Quarto trimestre n. 76

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto da parte di privati, investitori e imprenditori, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità di comprare immobili indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débaclé* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario..

## **10 CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **10.1 criterio di stima**

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i

“Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

## 10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

## 10.3 immobili residenziali – generalità

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

### 10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

### 10.3.2. definizione dei coefficienti immobili residenziali

Fonte S.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.

Destinazione

- cantine/ ripostigli

25%

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente	1,00
- In ordine	0,90
- Vetusto ma utilizzabile	0,80
- Fatiscente	0,60

**10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016**

Abitazioni di tipo civile da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1.200,00/mq

Magazzini in condizioni normali da un minimo di €. 350,00 ad un massimo di €. 450,00/mq.

Agenzie immobiliari operanti in zona

Magazzini/depositi di piccola entità €. 300,00/mq

**10.5 definizione superficie commerciale**

Mq. 52 x 0,60 = mq. 31,20

**10.6 definizione valore**

Mq. 31.20 x €. 300,00 **€. 9.360,00**

**10.7 adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente nessuna

**Valore**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Applicazione del primo ribasso d'asta secondo la nuova legge fallimentare €. 1.404,00

**Prezzo base d'asta €. 7.956,00 arr. €. 8.000,00**

Lecco, 29 aprile 2017



## LOTTO C

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### localizzazione

Comune di Moggio via Carlo Rancilio n. 15

#### Descrizione generale

Il bene interessato è collocato in una particolare area della Valsassina. Il Comune di Moggio, unito a Barzio e a Cremeno, fa parte di quel territorio decisamente particolare per la sua vocazione turistica. La vicinanza con la città di Milano, ha fatto sì, che questa realtà territoriale fosse molto attrattiva per la sua felice posizione climatica e la ricca presenza di stazioni sciistiche molto interessanti negli anni 60/70 del '900, a maggior ragione oggi, che gli impianti delle stesse sono stati completamente ammodernati e rispondono ai criteri per un turismo moderno. Inoltre, la viabilità e i trasporti hanno avuto un miglioramento sicuramente favorevole all'area nella sua globalità. Tutto questo permette un godimento turistico - abitativo di notevole interesse. Le case, la cui presenza è notevole, rispondono ai bisogni sia dei turisti sia dei residenti, particolarmente attenti al mantenimento e alla difesa del territorio, che sa distinguersi da altre località vicine. Certo, il momento economico di questi ultimi periodi ha penalizzato il mercato immobiliare in tutta la valle e di riflesso anche per questa zona, maggior mente sentita per gli immobili di carattere commerciale come appunto il bene oggetto di stima.



Orto - foto

mappa

#### Accesso

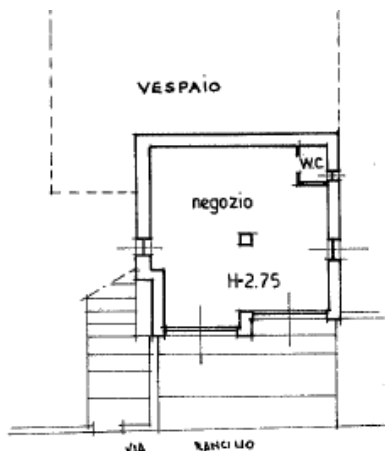
Da strada comunale via Carlo Rancilio direttamente al civico n. 15

#### Identificazione catastale :

Comune di Moggio, su area al mappale 1761, porzione immobiliare già censita all'urbano in forza di scheda n. 46 del 24 marzo 1970 e successivamente variata per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, presentata all'UTE di Como il 9 giugno 1986 prot. n.33, - prot. LC 005764, ora così censita:

**NCEU di Moggio via Ing. Carlo Rancilio n. 15**

**Fg. 7 mappale 1761 sub. 2 PS1 cat. C/1 cl. 4 consistenza mq. 50 superficie catastale mq. 63 Rendita €. 1.626,84**



Piano seminterrato

panoramica



Coerenze

Muro perimetrale enti comuni, via Carlo Rancilio ed ancora enti comuni.

## **2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

Nel fabbricato indipendente con area esterna di pertinenza, porzione immobiliare realizzata al piano seminterrato adibita a negozio..

L'accesso avviene direttamente da serranda posta fronte strada, attraverso portico comune condominiale

Stato di manutenzione: fatiscente

## **3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

### **3.1 definizione coefficienti**

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

**Mappale 1761 sub. 2 - mq. 63**

## **4- STATO DI POSSESSO**

Euro Progress s.r.l. con sede in Abbadia Lariana proprietà 1/1

## **5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura**

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale : nessuna

5.1.3 atti di asservimento urbanistico : nessuno

5.1.4 altre limitazioni d'uso : nessuno

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura**

**Trascrizione giudiziale del 8 maggio 2014 ai nn. 5046/3900** relativa a domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. n. 14 finalizzata alla dichiarazione di annullamento del atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progerss s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701;

### **5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

#### **5.3.1 Conformità Urbanistico – edilizia**

Conforme

#### **5.3.2. conformità catastale/edilizia**

conforme

#### **5.3.3 certificazione energetica**

Soggetto a certificazione energetica

#### **5.3.4 criticità**

Non emergono elementi di criticità evidenti

## **6 ALTRE INFORMAZIONI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

## **7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI**

**Trascrizione del 7 marzo 2013 ai nn. 2833/2053** relativa ad atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progress s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico : Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Castelmarte fg. 4 mappale 72 sub. 12; Comune di Moggio fg. 7 mappale 1761 sub. 2; Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 704; quota ½ Comune di Cesana Brianza fg. 5 mappale 1840 sub. 701; Successiva sentenza di dichiarazione di annullamento atto emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. 14. Il bene è ritornato in capo al fallimento Euro Progerss. Srl

### **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Trascrizione del 9 giugno 2006 ai nn. 11037/6934** relativa a decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Lecco in data 23 maggio 2006 rep. n. 5158 cronologico n. 652, registrato a Como il 26 maggio 2004 al n. 1524 a carico di Ciresa Giovanni Francesco nato il 9 gennaio 1925 e a favore di Euro Progress srl.

## **8 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Licenza edilizia n. 176/68 rilasciata dl Comune di Moggio in data 11 ottobre 1968

PC in sanatoria – condono n. 087 rilasciato il 14 settembre 2006

## **9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, dove il mercato sembra completamente congelato come viene evidenziato dai rapporti trimestrali

Nell'intero territorio della provincia di Lecco, che si ricorda comprende anche buona parte della Brianza le transazioni portate a termine sono state per il 2016

Primo trimestre n. 22

Secondo trimestre n. 24

Terzo trimestre n. 36

Quarto trimestre n. 40

Per quanto riguarda il territorio della Valsassina la situazione è pressoché nulla..

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto da parte di privati, investitori e imprenditori, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità di comprare immobili indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débaclé* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario..

## **10 CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **10.1 criterio di stima**

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

## 10.2. fonti d'informazione

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

## 10.3 immobili residenziali – generalità

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

### 10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

### 10.3.2. definizione dei coefficienti immobili residenziali

Fonte S.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.

Destinazione

- cantine/ ripostigli 25%

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente 1,00

- In ordine	0,90
- Vetusto ma utilizzabile	0,80
- Fatiscente	0,60

**10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016**

Per magazzini in condizioni normali da un minimo di €. 450,00 ad un massimo di €. 540,00/mq

Per negozi in condizioni normali da un minimo di €. 1.150,00 ad un massimo di €. 1.550,00/mq

Agenzie immobiliari operanti in zona

Comune di Moggio non vengono registrate proposte di vendita

Comune di Barzio prezzo di messa in vendita di negozi intorno a €. 800,00/mq

**10.5 definizione superficie commerciale**

Mq. 63 x 0,60 = mq. 37,80

**10.6 definizione valore**

Mq. 37,80 x €. 800,00

€ 30.240,00

**10.7 adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente

nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente

nessuna

**Valore**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Applicazione del primo ribasso d'asta secondo la nuova legge fallimentare

€ 7.560,00

**Prezzo base d'asta**

€ 22.680,00 arr. € 22.000,00

Lecco, 29 aprile 2017





## LOTTO D

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### localizzazione

Comune di Colorina via Statale n. 38

#### Descrizione generale

Il Comune di Colorina, è posto nella parte bassa della Valtellina, a 302 mt sul livello del mare. Piccolo Comune montano di 1410 residenti, posto a 10 chilometri da Sondrio, capoluogo di Provincia e a 12 chilometri da Morbegno, è composto da un nucleo centrale d'impianto originario, posto a monte e composto da fabbricati di origine remota e altri sparsi sul territorio, per lo più di chiare origini rurali. Nel corso dei tempi ha avuto uno sviluppato importante lungo la direttrice della strada statale dello Stelvio n. 38.



Orto foto



elaborato planimetrico

#### Accesso

Da strada statale 38 direttamente ad area scoperta di pertinenza

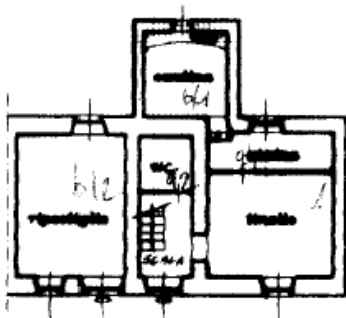
#### Identificazione catastale :

Comune di Colorina su area al mappale 84 ente urbano di ha 0.02.20 passata all'urbano e denunciata all'Agenzia del Territorio di Sondrio in data 28 ottobre 1998 n. 14655 ora così censita :

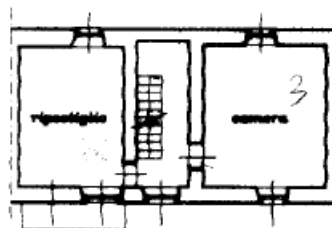
NCEU di Colorina via Nazionale snc PT/1/2/3

Fig. 1 mappale 84 sub. P2 ca2 cat. A/4 cl. U vani 6,5 Superficie catastale mq. 217 Rendita €. 224,92

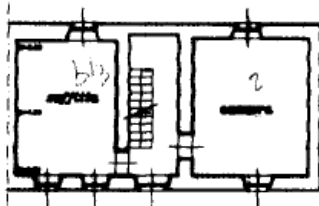
Fig. 1 mappale 84 sub. 1 area scoperta BCNC



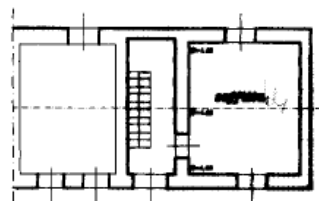
Piano terra



piano primo



Piano secondo



piano terzo -sottotetto

Coerenze : mappale 83; mappale 86; strada statale ; mappale 82 ;



## **2- DESCRIZIONE SOMMARIA**

Fabbricato da cielo a terra privo di tetto e inagibile costruito in pietra , con area antistante a verde.

Le schede catastali mettono in evidenza dei locali con scala centrale e una cantina nella parte retrostante a piano terra, due vani con interposta scala sia al piano primo che secondo. Un solo vano in posizione di destra al piano terzo sottotetto.

Stato di manutenzione: rudere

## **3 – DATI METRICI/SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

### **3.1 definizione coefficienti**

Per quanto riguarda la definizione delle superfici ai fini valutativi si adotta quanto già calcolato dall'agenzia delle Entrate – servizi catastali la cui superficie è già parametrata secondo il programma Docfa per la definizione della rendita attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguglio in funzione alla destinazione degli ambienti.

Fabbricato al mappale 84 sub. 2 mq. 217,00

Area scoperta al mappale 84 sub. 1 mq. 133,00

## **4- STATO DI POSSESSO**

Euro Progress s.r.l. con sede in Abbadia Lariana proprietà 1/1

## **5- VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura**

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale : nessuna

5.1.3 atti di asservimento urbanistico : nessuno

5.1.4 altre limitazioni d'uso : nessuno

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura**

Trascrizione giudiziale del 29 maggio 2014 ai nn. 5386/398 relativa a domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. n. 14 finalizzata alla dichiarazione di annullamento del atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progress s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico .

### **iscrizione volontaria**

### **5.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

#### **5.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Non soggetto

#### **5.3.2. conformità catastale/edilizia**

Non più rispondete all'attualità . E' possibile fare pratica di declassamento in unità collabente

#### **5.3.3 – certificazione energetica**

Soggetto a certificazione energetica allo stato attuale di unità collabente

## **6 ALTRE INFORMAZIONI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

## **7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI**

Trascrizione del 7 marzo 2013 ai nn. 2597/2077 relativa ad atto di compravendita Notaio Borghi Nicoletta di Varese in data 6 marzo 2013 rep. 1648/1298 a carico di Euro Progress s.r.l. con socio unico sede Abbadia Lariana e a favore di Artec srl con socio unico : Beni oggetto di compravendita : quota intera - Comune di Colorina fg. 1 mappale 84 sub. 1 sub. 2. Successiva sentenza di dichiarazione di annullamento atto emessa dal Tribunale di Lecco in data 23 aprile 2014 rep. 14. Il bene è ritornato in capo al fallimento Euro Progress. Srl

## 7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 9 agosto 2006 ai nn. 11381/8947 relativa a decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Sondrio in data 6 agosto 2006 rep. n. 184/A/06 – cronologico n. 621 registrato a Sondrio il 23 agosto 2006 al n. 712

## **8 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967 – di epoca remota

## **9 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dall'analisi dell'ultimo rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione l'associazione nazionale delle banche e delle società di Leasing, riguardante l'andamento del mercato immobiliare in generale, residenziale, terziario, commerciale e produttivo, relativo al trend delle compravendite di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei finanziamenti, emerge una situazione generale in crescita seppur limitata ma altalenante. I volumi maggiori di compravendite nell'ultimo anno si sono registrati per quegli immobili in prossimità dei nuclei principali di città e capoluoghi di provincia di tipologia recente, di media/piccola pezzatura, facilmente raggiungibili dalle principali reti pubbliche di trasporto, e strettamente legati all'utilizzo, con un calo netto per i negozi, e attività commerciali in genere, dove il mercato sembra completamente congelato. Si riportano i dati dell'agenzia delle Entrate periodo 2016 per l'intera provincia di Sondrio, ricordando che la provincia in questione comprende località a forte richiamo turistico, come Bormio, Livigno ecc. dove la richiesta di abitazioni rimane comunque importante. Al contrario di quelle in valle dove il mercato è stazionario.

I dati sono i seguenti:

Primo trimestre n. 335 transazioni

Secondo trimestre n. 491 transazioni

Terzo trimestre n. 482 transazioni

Quarto trimestre n. 481 transazioni

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto da parte di privati, investitori e imprenditori, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità di comprare immobili indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare, è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi. Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débaclé* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento del valore originario..

## **10 CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **10.1 criterio di stima**

L'attribuzione di un valore 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, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso relativa a procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Lecco.

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 sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto 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, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che è effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso un'esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà, anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo d'immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" con riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alle quali però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto all'attendibilità, perché essendo pressoché impossibili per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo e in ogni quartiere,

nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato sono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall' Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali che possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

### **10.2. fonti d'informazione**

Lo scrivente ha fatto indagini concernenti i movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell' Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l' Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario che artigianale/produttivo una situazione di stallo , contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili.

### **10.3 immobili residenziali – generalità**

I fattori che concorrono alla valorizzazione degli 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
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

#### 10.3.1 – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

### **10.3.2. definizione dei coefficienti immobili residenziali**

Studio tecnico topografico - estimativo  
Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

Iscritta all' albo dei consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 - Iscritta all' Ordine degli architetti PPC di Lecco - albo B junior al n. 1179  
Iscritta all'albo dei geometri e dei geometri laureati di Lecco al n. 255 -iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512

Fonte S.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.

Destinazione

- cantine/ ripostigli 25%

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente 1,00

- In ordine 0,90

- Vetusto ma utilizzabile 0,80

- Fatisciente 0,60

- rudere 0,30

**10.4 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016**

Residenziale di tipo economico in condizioni normali da un minimo di €.600,00 ad un massimo di €. 800,00

Agenzie immobiliari operanti in zona

Rustici ex fabbricati rurali €. 150,00/mq

**10.5 definizione superficie commerciale**

mq. 217,00 + 133 x 0,10 = mq. 230,30

**10.6 definizione valore**

Mq. 230,30 x 0,30 x 200,00

€ 10.363,50

**10.7 adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

nessuna

Regolarizzazione urbanistica

Oneri notarili e provvigioni a carico acquirente

nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Acquirente

nessuna

**Valore**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari

Su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

Biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

€ 2.590,87

**Prezzo base d'asta**

€ 7.772,63 arr.

€ 7.800,00

**Lecco 2 maggio 2017**

21

