



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Mara Colavita

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF: TRRGLI64R52E507Y
con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42
telefono: 0341591211
email: giulia@architettotorregrossa.it
PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERVE Via Cereda 32a, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale allo stato rustico (senza alcun tipo di finitura, con gli impianti da ultimare, privo di pavimenti, serramenti interni, serramenti esterni e persiane,.. da completare), costituito da un disimpegno, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno, sito a piano terra e parte di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare. La proprietà si completa con l'annesso locale taverna, due locali ripostiglio ed un locale box/autorimessa, siti a piano seminterrato, con accessi indipendenti rispetto l'appartamento, oltre all'area esterna pavimentata posta a ridosso del fabbricato in corrispondenza delle aperture e dell'ingresso. Di proprietà comune è il giardino con le restanti le aree esterne facenti parte del lotto in cui è inserito il fabbricato.

Anche il piano interrato risulta completamente al rustico, con le pareti non intonacate e prive di rasatura, privo di serramenti interni, serramenti esterni e persiane, pavimentazioni, finiture di ogni tipo ed impianti,.. da completare. Non sono stati realizzati i tavolati interni a delimitare i locali ed il limite della proprietà degli stessi.

L'immobile esternamente ha le facciate tinteggiate. Le aree esterne risultano ben mantenute. L'appartamento di altra proprietà, posto al piano primo del fabbricato residenziale risulta abitato.

Si riportano nelle pagine che seguono alcune fotografie dell'immobile e si rimanda alla documentazione in allegato (All.12)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 2,70 (appartamento) .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3009 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 515, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 20/02/1997, in atti dal 20/02/1997 (n.7.1/1997)
Coerenze: dall'estratto di mappa, in senso orario, a partire da nord: Mapp.2766, Mapp.109, Mapp.3209, Mapp.3229, Mapp.3032, Mapp.103, Mapp.2582, Mapp.116, Mapp.115.
(Vedi All.2, 3b e 3d) Il terreno su cui venne edificato il fabbricato residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto della presente perizia, era originariamente identificato al Catasto Terreni ai mappali 117 di are 0,30, 2768 (ex.109/b) di are 0,95 e 3009 (ex 107c) di are 3,90. Successivamente, a seguito dell'edificazione, venne presentata al Catasto Terreni, denuncia di cambiamento in data 10/02/1997, con cui gli originali mappali 117,2768 e 3009 venivano sostituiti dal mappale 3009 di are 5,15, ente urbano. (Tipo Mappale n.705410 del 10/02/1997 - All.3d).
- foglio 6 particella 3009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Cereda snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/01/2016 Pratica n. LC0003795 in atti dal 15/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE uN.1707.1/2016)
Coerenze: -per l'appartamento a P.T (da nord, in senso orario): scala, accesso ad altra proprietà, sub.3; enti comuni al sub.1; -per la porzione a P. interrato (ad uso taverna e

ripostiglio): enti comuni al sub.1; altra proprietà al sub.5; muri perimetrali con terrapieno; - (Vedi visura catastale All.3a ed E.P. con elenco subalterni All.3d). In visura è altresì indicata la superficie catastale, pari a mq. 88,00 (escluso aree esterne mq.84,00) Il subalterno comprende l'appartamento sito a P.T. ed i locali accessori (taverna e ripostiglio) siti a piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani + sottotetto piani, 2 piani + sottotetto piani fuori terra, 1 (ad uso taverna e box con ripostigli) piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

A.1 box singolo, composto da un locale con confinante vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3009 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Cereda snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/01/2016 Pratica n.LC0003797 in atti dal 15/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1709.1/2016)

Coerenze: (Considerando il box compreso del limitrofo ripostiglio -Vedi scheda catastale, in senso orario a partire da nord): tre lati muratura perimetrale e terreno porzioni interrate; altra proprietà sub.5 e B.C.N.C. Sub.1. (Vedi All.3)

(Vedi visura catastale All.3a ed E.P. con elenco subalterni All.3d). In visura catastale vedi "notifica n. LC0016632/2006. Riguarda box e ripostiglio siti a piano interrato).

N.B. attualmente il box, essendo la costruzione a piano interrato ancora al rustico, non è dotato di porta basculante ed il ripostiglio ad esso confinante è privo di pareti di delimitazione serramenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.538,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.707,30
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'ispezione ipotecaria è stata trovata altresì una trascrizione a favore e contro del 13/09/2001, Reg. Part.27280-Reg. Gen. 36645 (All.8c): derivante da Atto giudiziario del 22/05/2001, n. rep. 989, Regolamento Confini, nello specifico, a favore (*** DATO OSCURATO ***). Con tale verbale le parti conciliavano la vertenza relativa ai confini con alcuni patti

specifici.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/1997 a firma di Notaio Mangili Giuseppe ai nn. 21770 rep. di repertorio, registrata il 19/06/1999 a Ponte S. Pietro (BG) ai nn. 879 - mod.1, iscritta il 26/11/2020 a Bergamo ai nn. 53426 reg. gen./8280 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 65.848,25.

Importo capitale: €. 38.734,27.

Durata ipoteca: 15 anni .

(Vedi All.7-8-8b) Come da annotazioni alla "sezione D -ulteriori informazioni" leggibili sulla nota d'iscrizione (All.8b), "Si precisa che si provvede a nuova iscrizione dell'ipoteca accesa in forza di atto di mutuo in data 30/05/1997 n.21770 di repertorio Notaio Mangili Giuseppe di Calolziocorte, già iscritta in data 19/06/1997 ai nn.4414/19929." (N.B. nn. da correggere, per quanto rileva il sottoscritto Perito, con "ai "4414/19920"). (Il perito rimanda all'All.8b e all'8a per la lettura di quanto riportato nel dettaglio alle rispettive "Sezione D - ulteriori informazioni".

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/05/1997 a firma di Notaio Mangili Giuseppe di Calolziocorte ai nn. 21770 di repertorio, iscritta il 19/06/1997 a Bergamo ai nn. 19920 Reg. Gen./4414 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria -concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €.127.500,00.

Importo capitale: €.75.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All.8-8a) N.B. Trattasi di iscrizione di ipoteca scaduta, non rinnovata o cancellata ma nuovamente iscritta come da iscrizione nn.53426/8280 del 26/11/2020 (All.8b). (Alla "Sezione D-Ulteriori informazioni", della Nota iscrizione è scritto: "Si precisa che il Sig. Valsecchi Virgilio, nato ad Erve il giorno 21 agosto 1926, e' intervenuto al presente atto in qualità di garante". Il mutuo concesso ai sensi dell'art.38 e seguenti del decreto legislativo 1 settembre 1993 n.385, La somma mutuata dovrà essere restituita nel termine di anni 15 mediante novanta rate bimestrali posticipate, comprendenti capitali ed interessi, (Si rimanda all'All.8a per la lettura completa di quanto riportato nella nota d'iscrizione).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1721/2023 di repertorio, trascritta il 27/09/2023 a Lecco ai nn. 52464/35790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento

immobili.

(Vedi All.4, 7 ed 8)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Nell'atto compravendita del 1997, tra i "PATTI" al punto 6), risulta che:"...a favore dell'area al mappale 3009, sull quale insiste il fabbricato... è stata costituita una servitù di passo pedonale e carrale sull'adiacente striscia di terreno larga costantemente metri quattro, facente parte del mappale 107/b,...la quale dipartendosi dalla strada comunale e nord ovest corre lungo tutto il confine di ovest del mapp.107/b, fino a raggiungere a sud il mapp.107/c".

"Le unità immobiliari partecipano in pari quota alla comproprietà degli enti e vani ed impianti comuni...compresi gli enti comuni non censibili al subalterno 1." (Al sub.1, il giardino, cortile e accessi)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - compravendita scrittura privata (dal 30/05/1997), con atto stipulato il 30/05/1997 a firma di Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte (BG) ai nn. 21768 rep./3276 racc. di repertorio, registrato il 19/06/1997 a Ponte San Pietro (BG) ai nn. 878 -serie 1, trascritto il 19/06/1997 a Bergamo ai nn. 19917 reg. gen./15353 reg. part..

(Vedi All.7 e 9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 17/10/1964 fino al 30/05/1997), con atto stipulato il 30/05/1997 a firma di Notaio Giuseppe Mangiapane ai nn. 19272 rep. di repertorio, trascritto il 07/11/1964 a Bergamo ai nn. 16527/14092.

(Vedi All.7 e 9). Con quest'atto veniva acquistata la proprietà esclusiva del terreno ai mappali 117 di are 0,30, 2768 (ex.109/b) di are 0,95 e 3009 (ex 107c) di are 3,90. Successivamente, a seguito di edificazione su parte dell'area ai menzionati mappali, di un fabbricato di civile abitazione (lo stesso in cui è sito l'immobile oggetto della presente perizia), viene presentata al Catasto Terreni, denuncia di cambiamento in data 10/02/1997, con la quale gli originali mappali117,2768 e 3009 venivano sostituiti dal mappale 3009 di are 5,15, ente urbano.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **901/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 30/12/1991 con il n. prot. 2487 di protocollo.

(Vedi All.10) Integrazioni alla P.E. vennero protocollate in data 21/02/1992, prot.343 e il 10/07/1992, prot.1318. L'allacciamento alla fognatura è stato autorizzato il 22/04/1994, prot. n.1728/93. I lavori hanno avuto inizio in data 11/10/1993. In data 08/04/1999, considerato che la pratica edilizia non aveva avuto seguito, il Comune di Erve effettua sopralluogo di verifica e ricorda che per il proseguimento dei lavori è necessario presentare una nuova concessione edilizia.

Concessione edilizia per opere minori N. **1190/50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di recinzione sui lati sud ed ovest del terreno edificato, presentata il 11/10/1996 con il n. prot. 2223 di protocollo, rilasciata il 13/03/1997 con il n. 1190-50, prot.443 di protocollo.

(Vedi All.10). Integrazioni alla P.E. sono state presentate in data 28/02/1997, prot. n.443. I lavori in oggetto ebbero inizio in data 04/03/1998, come da comunicazione prot. n.397 del 04/03/1998. In seguito all'inizio dei lavori, il Comune di Erve esegue un sopralluogo, in data 23/09/1997 (come da comunicazione del 24/09/1999, prot. n.2196), dal quale viene riscontrata la realizzazione in parziale difformità rispetto al progetto autorizzato.

N. **1377/37**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria relativa alla costruzione del muro in difformità alla C.E. prot. n.443 del 143/03/1997 a nome Valsecchi Virgilio, presentata il 24/01/2000 con il n. prot.215 di protocollo, rilasciata il 18/12/2000 con il n. 1377/37, prot. n.215/2000 di protocollo.

(Vedi All.10) Una prima richiesta di rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente alla costruzione del muro di recinzione è stata presentata in data 5/10/1999, prot. n.2266, ma poi sostituita da quella protocollata in data 24/01/2000.

Concessione Edilizia con contributo N. **1390/50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento fabbricato già autorizzato con C.E. n.901-68 e successiva variante in data 11/01/1994, presentata il 24/12/1999 con il n. prot.2966 di protocollo, rilasciata il 18/12/2000 con il n. prot.1843 di protocollo.

(All.10) Il perito fa presente che la pratica "in variante" del 11/01/1994, citata nella C.E. rilasciata, non è stata reperita tra quelle esaminate e depositate presso l'UTC di Erve. La pratica presentata ha avuto successive integrazioni in data 25/01/2000 e 26/06/2000. La richiesta di C.E. è stata presentata a seguito della comunicazione del Comune, in data 14/04/1999, prot. 851 che faceva riferimento ai lavori interrotti e ad una eventuale ripresa che visto il tempo trascorso dalla prima concessione edilizia avrebbe necessitato di una nuova richiesta. Il perito fa notare che riguardo la data di rilascio della C.E., nelle tavole allegata alla pratica è riportato il timbro con la data scritta a mano 12/12/2000, anziché 18/12/2000 che si trova scritto in varie comunicazione ed elenchi. I lavori relativi a questa C.E. hanno avuto inizio in data 17/09/2000, come da comunicazione depositata, prot. n.2702 del 25/09/2001. (All.10) Successivamente a tale presentazione è stata protocollata in data 18/11/2003 una richiesta di proroga della C.E. in oggetto, per ulteriori 36 mesi, non avendo ultimato i lavori.

Comunicazione ai sensi art.26 Legge n.47/85 N. **1505/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lievi modifiche ai tavolati interni, piano terra e primo, presentata il 26/03/2002 con il n. prot.850 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

(All.10) Trattasi dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'U.T.C. di Erve. In data successiva a questa presentazione è stata protocollata in data 18/11/2003 una richiesta di proroga della C.E. 1390/50, per ulteriori 36 mesi, non avendo ancora concluso i lavori ed essendo in scadenza i termini della concessione edilizia. I lavori non hanno però avuto alcun seguito, non sono mai stati ultimati e pertanto non è stata nè richiesta, nè rilasciata l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.5 del 15/03/2011 e pubblicato sul BURL del 13/06/2012, l'immobile ricade in zona B2 -completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'All.11a contenente le norme per la zona in oggetto, estratte dal Piano delle Regole-all.3.1-REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE. . (Vedi All.11-11a)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata effettuata l'ultimazione dei lavori e di conseguenza non è stata rilasciata l'agibilità. I titoli edilizi ottenuti per la realizzazione dell'immobile risultano scaduti. Le unità immobiliari oggetto di perizia non sono state completate e sono allo stato rustico, prive di pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni,... gli impianti devono essere terminati (per l'impianto elettrico devono essere infilati i cavi ed eseguiti gli opportuni collegamenti e per l'impianto idrico-sanitario sono stati predisposti gli scarichi ed incassate le cassette ad uso sanitario, ...nel complesso devono essere completati gli impianti e le finiture). Al Perito non è dato sapere in merito allo stato delle pratiche edilizie per le parti non di proprietà. Lo stato di fatto in termini di distribuzione interna e dimensioni è conforme con quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia depositata, così come per la documentazione catastale

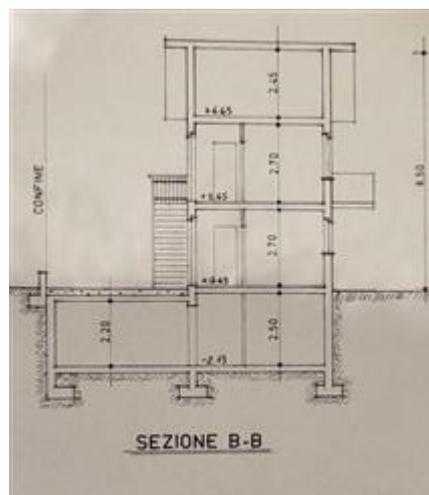
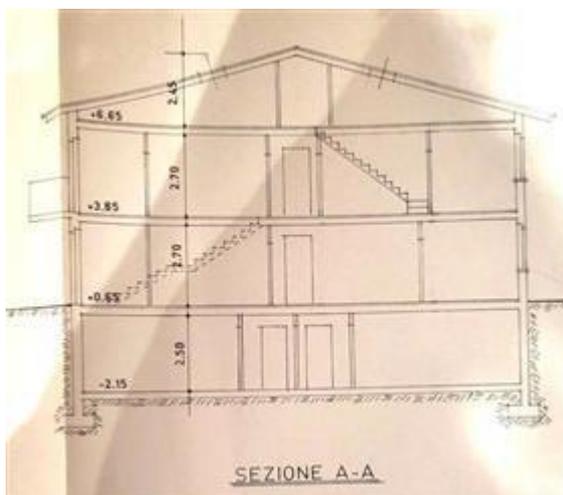
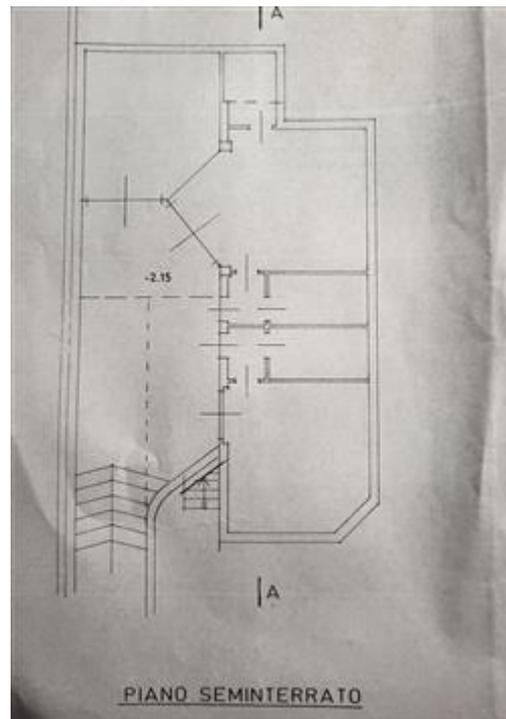
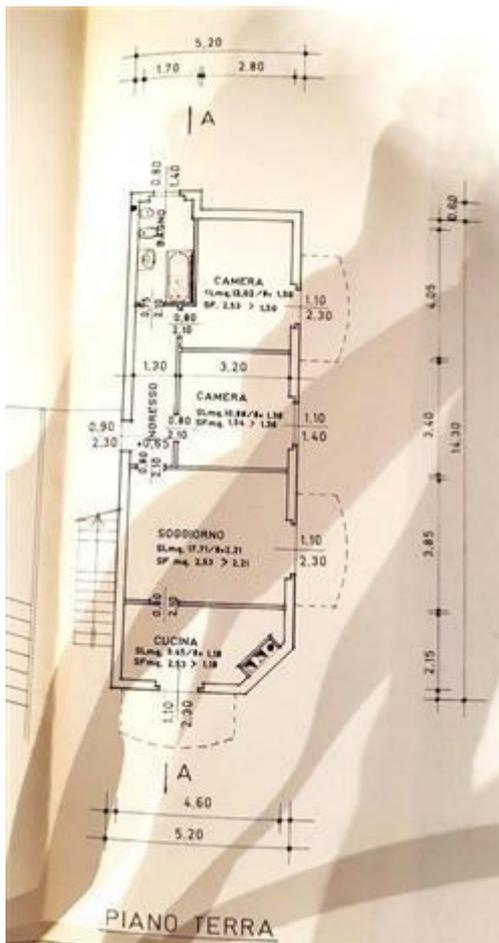
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche e confronti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale essendo al titolo edilizio scaduto; presentazione di pratica edilizia per il completamento dei lavori, dopo apposito rilievo dell'esistente ed a seguito dell'esecuzione dei lavori di finitura ed impianti, presentazione di ultimazione dei lavori e richiesta di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche secondo accordi con il Comune, ultimazione lavori ed agibilità. Indicativamente (escluse opere di completamento ed oneri): €.5.000,00

(All.10 e 12)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Nella visura catastale non è inserito il numero civico.
 -Seppur l'altezza effettiva dei locali debba essere verificata a costruzione terminata, a seguito della posa dei pavimenti, non essendo presente in cantiere l'indicazione delle quote dei pavimenti, l'altezza

indicata del box e ripostiglio, a piano seminterrato, nella scheda catastale non sembra essere corretta (e risultando superiore rispetto a quella prevista anche dalla pratica edilizia). -Il perito evidenzia che rispetto all'elaborato planimetrico, nella scheda catastale dell'appartamento a piano terreno, in corrispondenza dell'ingresso manca l'individuazione della porzione esterna, assegnata in proprietà al sub.2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica per inserimento numero civico; modifica della scheda catastale e dell'E.P.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica per inserimento del numero civico in visura. Indicativamente: €.150,00
- Variazione della scheda piano seminterrato box-ripostiglio (per la differente altezza) e della scheda a piano terreno per indicazione dell'area esterna assegnata in proprietà come indicata nell'E.P. (-Indicativamente: €.500,00

(Vedi All.3a)



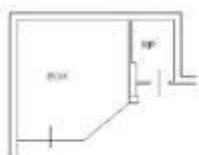
PIANO TERRA H.270

Appartamento a P.T.



PIANO INTERRATO H.250

Piano seminterrato -taverna e ripostiglio



PIANO SEMINTERRATO H.250

Piano seminterrato -box e ripostiglio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ERVE VIA CEREDA 32A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERVE Via Cereda 32a, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale allo stato rustico (senza alcun tipo di finitura, con gli impianti da ultimare, privo di pavimenti, serramenti interni, serramenti esterni e persiane... da completare), costituito da un disimpegno, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno, sito a piano terra e parte di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare. La proprietà si completa con l'annesso locale taverna, due locali ripostiglio ed un locale box/autorimessa, siti a piano seminterrato, con accessi indipendenti rispetto l'appartamento, oltre all'area esterna pavimentata posta a ridosso del fabbricato in corrispondenza delle aperture e dell'ingresso. Di proprietà comune è il giardino con le restanti le aree esterne facenti parte del lotto in cui è inserito il fabbricato.

Anche il piano interrato risulta completamente al rustico, con le pareti non intonacate e prive di rasatura, privo di serramenti interni, serramenti esterni e persiane, pavimentazioni, finiture di ogni tipo ed impianti da completare. Non sono stati realizzati i tavolati interni a delimitare i locali ed il limite della proprietà degli stessi.

L'immobile esternamente ha le facciate tinteggiate. Le aree esterne risultano ben mantenute. L'appartamento di altra proprietà, posto al piano primo del fabbricato residenziale risulta abitato.

Si riportano nelle pagine che seguono alcune fotografie dell'immobile e si rimanda alla documentazione in allegato (All.12)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 2,70 (appartamento) .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3009 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 515, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 20/02/1997, in atti dal 20/02/1997 (n.7.1/1997)

Coerenze: dall'estratto di mappa, in senso orario, a partire da nord: Mapp.2766, Mapp.109, Mapp.3209, Mapp.3229, Mapp.3032, Mapp.103, Mapp.2582, Mapp.116, Mapp.115.

(Vedi All.2, 3b e 3d) Il terreno su cui venne edificato il fabbricato residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto della presente perizia, era originariamente identificato al Catasto Terreni ai mappali 117 di are 0,30, 2768 (ex.109/b) di are 0,95 e 3009 (ex 107c) di are 3,90. Successivamente, a seguito dell'edificazione, venne presentata al Catasto Terreni, denuncia di cambiamento in data 10/02/1997, con cui gli originali mappali 117,2768 e 3009 venivano sostituiti dal mappale 3009 di are 5,15, ente urbano. (Tipo Mappale n.705410 del 10/02/1997 - All.3d).

- foglio 6 particella 3009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Cereda snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/01/2016 Pratica n. LC0003795 in atti dal 15/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE uN.1707.1/2016)

Coerenze: -per l'appartamento a P.T (da nord, in senso orario): scala, accesso ad altra proprietà, sub.3; enti comuni al sub.1; -per la porzione a P. interrato (ad uso taverna e ripostiglio): enti comuni al sub.1; altra proprietà al sub.5; muri perimetrali con terrapieno; - (Vedi visura catastale All.3a ed E.P. con elenco subalterni All.3d). In visura è altresì indicata la superficie catastale, pari a mq. 88,00 (escluso aree esterne mq.84,00) Il subalterno comprende l'appartamento sito a P.T. ed i locali accessori (taverna e ripostiglio) siti a piano

interrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani + sottotetto piani, 2 piani + sottotetto piani fuori terra, 1 (ad uso taverna e box con ripostigli) piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



Viste esterne del fabbricato con l'u.i. oggetto di perizia





Viste interne dei locali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni confinanti: Carenno, Vercurago, Calolziocorte, Lecco. Unica strada di accesso al Comune di Erve è la SP 181, proveniente dalla Frazione di Rossino del Comune di Calolziocorte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali e paesaggistiche proprie del luogo (tra cui le pozze del torrente Gallavesa). Erve è il comune più piccolo della Valle San Martino ed è posto ai piedi del Monte Resegone. E punto di partenza per escursioni.





SERVIZI

farmacie
 scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 campo da calcio



COLLEGAMENTI

distante Unica strada di accesso a Erve è la SP 181
 autobus distante Esiste collegamento da/per
 Calolziocorte



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile e pedonale realizzato in ferro con apertura ante a battente. Trattasi del cancello pedonale ad un'anta battente e del cancello carrabile a due ante battenti, non automatizzate, nonché di un terzo cancello collocato sul lato ovest dell'intero lotto che consente l'accesso alla proprietà tramite il passaggio comune con altri proprietari che ha ingresso dal cancello di Via Cereda, compreso tra i civici 22 e 26.



infissi esterni: Si precisa che l'unità immobiliare, allo stato rustico, non è dotato di serramenti (e nemmeno di ante esterne di protezione-oscuramento). Lo stesso dicasi per i locali ed il box presenti a piano seminterrato, senza serramenti e porte d'ingresso. Sono presenti le soglie in granito.



portone di ingresso: anta a battente realizzato in



Legno -pannello di legno in luogo della porta , gli accessori presenti sono: nessuno

infissi interni:. Si precisa che l'unità immobiliare, allo stato rustico non presenta porte interne. I locali a piano seminterrato, non completati sono anch'essi privi di serramenti in quanto non presentano neppure i tavolati divisori interni.

rivestimento interno:. Nei locali, allo stato rustico, non sono presenti rivestimenti interni a parete.

pavimentazione interna:. Nei locali, a piano terra e seminterrato non sono esistenti i rivestimenti a pavimento.

Degli Impianti:

termico:. I locali, internamente al rustico, non sono dotati di impianti completi. L'impianto termico sembrerebbe in parte realizzato viste le zanche murate per sostenere i radiatori ma interamente da verificare.

elettrico:. Nei locali interni, a rustico, sia a piano terreno che a piano seminterrato, non risulta completamente realizzato l'impianto elettrico che deve essere verificato ed integrato-ultimato. L'impianto risulta infatti tracciato e nei locali si notano a parete le scatole ad incasso delle prese ed i tubi relativi ai punti luce seppur risultino mancanti per la maggior parte i cavi elettrici interni.

idrico:. Nei locali interni al rustico sono presenti tubazioni ed incassi ma tutti gli impianti, compreso quello idrico e idrico-sanitario devono essere verificati, ripresi e completati. Non è presente alcun apparecchio igienico-sanitario.

pessimo ★★★★★★★★☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆



Taverna a piano seminterrato



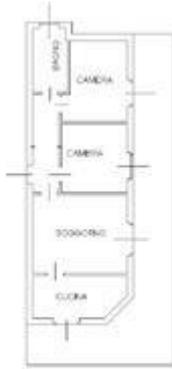
Vista esterna a piano seminterrato, con zona ingresso alla taverna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terreno, con locale taverna e ripostiglio a piano seminterrato	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



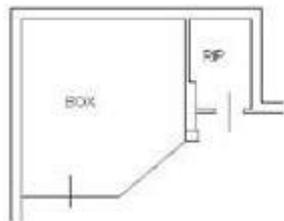
PIANO TERRA H 250

Dalla Scheda catastale: Pianta P. Terra



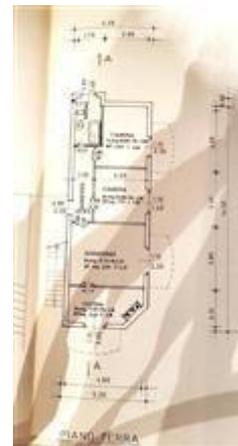
PIANO INTERRATO H 250

Dalla Scheda catastale Pianta P. seminterrato taverna con ripostiglio

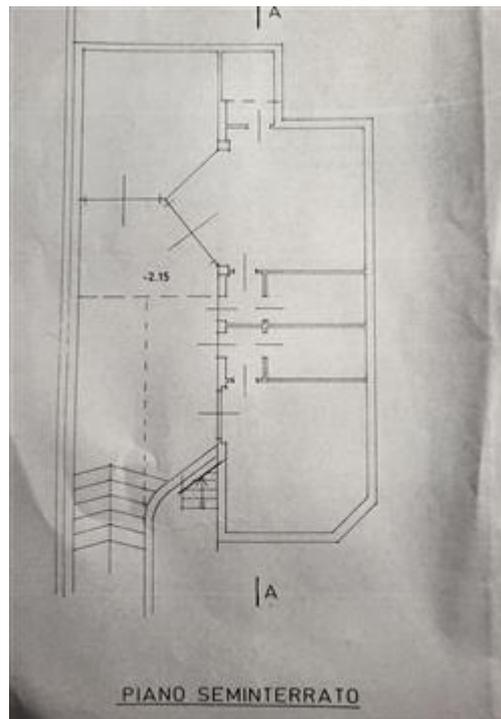


PIANO SEMINTERRATO H 250

Dalla Scheda catastale Pianta P. seminterrato box e ripostiglio



Piano Terreno -dalla P.E. del 2002



Piano seminterrato -dalla P.E. del 2002

ACCESSORI:

box singolo, composto da un locale con confinante vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

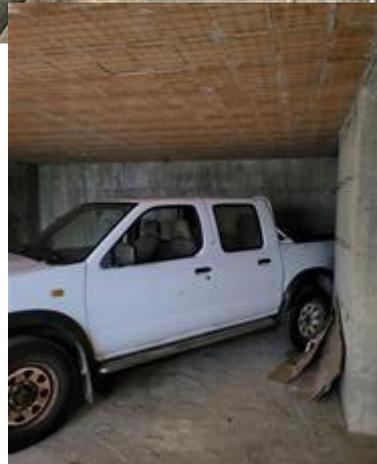
- foglio 6 particella 3009 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Cereda snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/01/2016 Pratica n.LC0003797 in atti dal 15/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1709.1/2016)

Coerenze: (Considerando il box compreso del limitrofo ripostiglio -Vedi scheda catastale, in senso orario a partire da nord): tre lati muratura perimetrale e terreno porzioni interrato; altra proprietà sub.5 e B.C.N.C. Sub.1. (Vedi All.3)

(Vedi visura catastale All.3a ed E.P. con elenco subalterni All.3d). In visura catastale vedi "notifica n. LC0016632/2006. Riguarda box e ripostiglio siti a piano interrato).

N.B. attualmente il box, essendo la costruzione a piano interrato ancora al rustico, non è dotato di porta basculante ed il ripostiglio ad esso confinante è privo di pareti di delimitazione serramenti

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
box con annesso vano ripostiglio						
confinante ma non direttamente collegato	28,00	x	100 %	=	28,00	
Totale:	28,00				28,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2023
Fonte di informazione: Requot.it (All.13)
Descrizione: abitazioni civili
Indirizzo: Erve
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.120,00 pari a 1.115,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia Entrate -banca dati quotazioni immobiliari (All.13)
Descrizione: box
Indirizzo: Erve
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.600,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2023
Fonte di informazione: Borsino.it (All.13)
Descrizione: Box
Indirizzo: Erve
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.396,00 pari a 907,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2023
Fonte di informazione: Requot.it (All.13)
Descrizione: Box
Indirizzo: Erve
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:

Prezzo: 23.520,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate-Banca dati quotazioni immobiliari /All.13)

Descrizione: Abitazioni civili (considerando il prezzo massimo previsto)

Indirizzo: Erve

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: Borsino.it (All.13)

Descrizione: immobili di fascia media

Indirizzo: Erve

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.928,00 pari a 1.181,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera la superficie degli immobili dedotta dalla visura catastale:

-Per l'appartamento con annessa taverna, la superficie è pari a Mq. 88,00.

Attraverso l'esame degli osservatori di mercato considerati, precisando che non sono stati reperiti esempi significativi di vendita immobili nella zona di riferimento e con caratteristiche similari, si è dedotto un prezzo medio di riferimento al metro quadro pari a:

€.1.250,00+€.1.181,00+€1.115,00+950,00= **€.1.182,00 /Mq.**

da cui: €.1.082,00 x Mq. 88,00= **€.104.016,00**

-Per il locale box con annesso ripostiglio al piano seminterrato, la superficie catastale corrisponde a Mq.28,00.

Dall'esame degli osservatori di mercato si deduce un prezzo medio di riferimento pari a €.950,00+907,00+840,00= **€. 899,00/Mq.**

da cui: €.899,00 x Mq. 28,00= **€.25.172,00.**

Complessivamente: €.104.106,00 + 25.172,00 = € 129.188,00

In considerazione dello stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto e dei suoi spazi accessori, le cui opere relative agli impianti, le forniture, le finiture, i serramenti interni ed esterni, ... devono essere ancora terminate, per la valutazione immobiliare si conviene di detrarre dalla stima sopra eseguita, sulla base dei prezzi dedotti dagli osservatori di mercato, il costo complessivo previsto per le opere di completamento pari a circa €.500,00 al metro quadro.

Si ottiene dunque: Mq.88,00+ 28,00 = Mq.116,00 e da cui, Mq.116,00 x €.500,00/mq. = **€.58.000,00**

Il valore immobiliare allo stato attuale è pari a €.120.188,00 - €. 58.000,00 = €.71.188,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.188,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.188,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.188,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Bergamo-Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Bergamo-Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco-Lecco, ufficio tecnico di Comune di Erve (LC), osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate -banca dati quotazioni immobiliari; Rquot.it; Borsino.it (All.13)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,00	28,00	71.188,00	71.188,00
				71.188,00 €	71.188,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.538,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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 giudiziaria: **€. 9.830,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.707,30**

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa

