TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Francesca Spandri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2023

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 139/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SUELLO Via Mauri 11 (Vedi All.1-localizzazione immobile). L'immobile si trova nel nucleo storico del paese, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione d'immobile consistente in un appartamento sito a piano primo, accessibile dalla corte comune (aperta su Via Mauri) tramite una rampa di scale che conduce all'antistante loggiato coperto, comunicante con un terrazzo. L'appartamento è costituito da tre locali oltre al bagno, nel dettaglio: un locale adibito a camera con accesso esterno dal loggiato oltre che internamente, dal corridoio/disimpegno; un bagno cieco oltre al locale cucina-soggiorno ed una seconda camera adiacente. Tutti i locali si affacciano sul loggiato/terrazzo. Esternamente all'appartamento e confinante con esso, a piano primo è posto anche un ulteriore locale, attualmente al rustico, con accesso indipendente, dallo stesso loggiato.

Il perito evidenzia che in considerazione della presenza del loggiato, il locale attualmente adibito a camera, confinante con il bagno, dovrebbe essere dotato di una portafinestra in sostituzione della porta esistente, al fine di garantire un'adeguata aero-illuminazione al locale. In merito all'esistenza dei requisiti igienico-sanitari dei locali ed in considerazione del mancato reperimento delle Pratiche Edilizie con i documenti relativi alla costruzione, nonché all'abitabilità dell'immobile, presso gli Uffici competenti, il Perito ritiene che il futuro acquirente dovrà valutare lo stato dei luoghi e le eventuali opere da effettuarsi, con l'U.T.C. di Suello, ai fini della sua regolarizzazione.

In occasione del sopralluogo, i locali, benché abitati, si trovavano in pessimo stato di conservazione, pieni di suppellettili ed oggetti di varia natura depositati ovunque.

Dal loggiato sito a piano primo, tramite un'altra scala, si giunge al loggiato superiore, di dimensioni inferiori, anch'esso coperto, in corrispondenza del piano secondo-sottotetto, da cui si ha accesso a due locali "solaio". I locali, di cui uno dotato di una piccola finestra ed l'altro di un velux, si presentano al rustico, con soffitto a falde rivestite in mattoni a vista, privi di qualunque finitura, ed in cattivo stato di conservazione. Il Perito non ha potuto verificare le altezze medie interne dei due locali, vista l'impossibilità di rilevare tutte le misure necessarie data la presenza di materiali vari abbandonati ed accatastati ovunque. La copertura del loggiato, in questo caso con falda a vista, è costituito da travi e travetti in legno e manto di tegole in cotto. Il solaio con velux è attualmente privo del tavolato divisorio (contrariamente a quanto rappresentato nella scheda catastale), che dovrebbe delimitare il locale nella sua parte più bassa.

Come risulta dall'atto di provenienza (a cui si rimanda-All.8 e come precisato al cap.5 "altre informazioni per l'acquirente), nel cortile comune è riservato alla proprietà uno spazio ad uso parcheggio. L'immobile si trova nel nucleo storico del paese, caratterizzato da strade strette e conseguentemente l'accesso è consentito con automobili di piccole dimensioni.

L'immobile, seppur non sia stato possibile determinarne la data certa di costruzione, per la mancanza di documentazione (in quanto non reperibile presso l'UTC di Suello), sembrerebbe essere stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come indicato nell'atto di provenienza. Gli unici documenti recuperati sono alcune richieste ed autorizzazioni rilasciate in merito all'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria. La più recente risale al 1996 ed è relativa a lavori per il rifacimento di pavimenti, serramenti, porzione della copertura ed adeguamento degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70 (riferita

all'abitazione al piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. prot. 35 del 30/12/1992, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: Via Mauri n.11, piano: 1°-2° , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/06/2018 - Pratica n. LC0044738 in atti dal 29/06/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13974.1/2018
  Coerenze: Guardando la mappa, a partire da nord, in senso orario: Mapp.178, Mapp. 180, cortile comune, Via Mauri e Mapp. 2525.
  Superficie catastale totale Mq. 143,00 - escluse aree scoperte Mq. 133,00. Annotazioni: "di stadio costituita dalla soppressione della particella ceu sez Fg.1, pla 181, sub.3 per allineamento mappe". Precedentemente alla bonifica effettuata, così come era al momento della compravendita da parte dei proprietari attuali/esecutati, l'immobile aveva identificazione catastale Fg.1, Mapp.181, Sub.3 (scheda n.35 del 23/12/1992 e tipo mappale n.138660 del 29/12/1992 con individuazione dei subalterni) . Analizzando la documentazione catastale, emerge che nel 2004, viene variato l'identificativo del subalterno relativo all'U.I. (dal precedente fg.1, sub.1 al fg.1 sub.3 (dati derivanti dalla VARIAZIONE del 13/12/1992-Pratica n. LC0025162 in atti dal 13/03/2004 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.35.1/1992-Annotazioni "di immobile: mod.58 n.50 f.o. n.24480/04). Anche relativamente al BCNC, precedentemente fg.1 sub.1, nel 2004 questo è stato aggiornato come il fg.1, sub.4 (dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/12/1992 Pratica n. LC0033777 in atti dal 01/04/2004 IDENTIFICAZIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE n.35.1/1992) ed attualmente a seguito di bonifica identificativo catastale (Variazione del 29/06/2018 Pratica n. LC0044738 in atti dal 29/06/2018 n.13975.1/2018) come Fg.3, Mapp.181, Sub.4. (Vedi allegata documentazione catastale All.3).
- foglio 9 particella 181 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 240, derivante da tipo mappale del 24/05/2004, Pratica n.LC0057721
  Coerenze: Guardando la mappa, a partire da nord, in senso orario: Mapp.178, Mapp. 180, Via Mauri e Mapp. 2525.
  Trattasi di "Area di enti urbani e promiscui". Annotazioni: "di immobile: VARIATO DI DESTINAZIONE PER COSTRUZIONE FABBRICATO)". (Vedi All.3)

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso p. sottotetto) piani, 2 (compreso piano sottotetto) piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**148,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 108.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.800,00**
Data della valutazione:	**09/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 17/03/2004 a firma di Notaio Minussi Daniele ai nn. rep. 123806/14243 di repertorio, registrata il 06/04/2004 a Cantù ai nn. 1107 serie 1T, iscritta il 08/04/2004 a Lecco ai nn. 5544 reg. gen./1062 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
(Vedi All.6-7-9-10). Relativo all'immobile in oggetto, censito al Fg.1, Mapp.181, Sub.3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2022 a firma di Tribunale di Lecco- Unep di Lecco ai nn. rep.2387 di repertorio, trascritta il 21/11/2022 a Lecco ai nn. 18747 reg. gen./13524 reg. partr., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili.
(Vedi All.4-5-9-10)

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 di provenienza (All.8), si legge che:

"*Articolo 6- Le parti fanno espresso riferimento ai patti contenuti nell'atto in data 29 dicembre 1994, n.147247/13281 rep. a rogito Notaio Pier Luigi Donegana predetto, in modo particolare circa l'uso a parcheggio del cortile comune e che qui si riportano in modo integrale: "Pur rimanendo il cortile di cui al mapp.181 in comune alle porzioni immobiliari di cui ai Mapp.181/2-3,* *** DATO OSCURATO ***, *ciascuno per quanto li riguarda, convengono di autorizzare le parti acquirenti al posteggio di un automezzo su detto cortile, identificando uno spazio di ml.2,30x4,50 nell'angolo nord-est (con il lato maggiore coincidente con il muro di confine posto ad est) per la parte acquirente del secondo luogo e il*

rimanente spazio posto a nord-ovest sempre per una lunghezza di m.4,50 per la parte acquirente del primo luogo il quale dovrà disporre di uno spazio simile al precedente usufruendo della striscia di proprietà posta sotto il balcone del primo piano".

(Si rimanda all'All.16 con indicazioni in merito alla collocazione del posto auto).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2004), con atto stipulato il 17/03/2004 a firma di Notaio Daniele Minussi di Cantù ai nn. Rep.123805-Racc. 14242 di repertorio, registrato il 06/04/2004 a Cantù ai nn. 1106 serie 1T, trascritto il 08/04/2004 a Agenzia del Territorio di Lecco ai nn. 5543 rep. gen./ 3660 rep. part..
(Vedi All.8-9) L'immobile era all'epoca censito al Fg.1, Mapp.181, Sub.3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 29/12/1994)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1994 fino al 17/03/1947), con atto stipulato il 29/12/1994 a firma di Notaio Pierluigi Donegana ai nn. rep. 147247/13281 di repertorio, trascritto il 25/01/1995 a Agenzia Territorio di Lecco ai nn. 930 Reg. Gen./669 Reg. Part..
(Vedi All.8-9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, ad esclusione delle Autorizzazioni sotto elencate, dall'archivio comunale di Suello non sono state reperite altre Pratiche Edilizie riguardanti all'immobile in oggetto, né relative alla costruzione dell'immobile, né a successive ristrutturazioni. Il Perito è in attesa di dichiarazione scritta dall'Uffico Tecnico in merito al mancato reperimento delle pratiche edilizie che, nonostante solleciti, al momento del deposito della presente perizia non è stata ancora ricevuta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA **N. 27/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento del manto di tegole di copertura e sistemazione canali di gronda, presentata il 08/09/1986 con il n. 1326 prot. di protocollo, rilasciata il 11/09/1986 con il n. 27/'86 di protocollo.
(Vedi copia All.11)

AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA **N. 31/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento porzione tetto con formazione lucernari, scala, intonaci, serramenti, adeguamento impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, pavimenti ammalorati, tinteggiatura facciata in colore beige, presentata il 19/12/1996 con il n. 3990 prot. di protocollo, rilasciata il 20/12/1996 con il n. 31/1996 di protocollo.
(Vedi All.11)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.35 del 28/11/2012, pubblicato sul BURL in data 03/04/2013, l'immobile ricade in zona A- in parte in sotto zona A3 (edifici consolidati di valore ambientale) con presenza di porticati, loggiati, androni e fronti tipici) e parte in sottozona A8 (aree pertinenziali agli duifici nel vecchio nucleo)-. Norme tecniche di

attuazione ed indici: Vedi riportate in allegato (ALL.12)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'accesso agli atti eseguito dal Perito, presso l'UTC di Suello (come già indicato nell'apposito capitolo, ad eccezione delle autorizzazioni rilasciate -All.11- per opere di manutenzione straordinaria), non è stata recuperata alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione o ristrutturazione dell'immobile, così come nessuna documentazioni è stata reperita in merito all'abitabilità. A seguito di tale premessa, non è possibile valutare un raffronto tra lo stato di fatto e quello autorizzato. Per le valutazioni in merito agli aspetti edilizi ed igienico-sanitari legati all'abitabilità e sussistenza dei requisiti minimi richiesti nonché per un giudizio di conformità, l'acquirente dovrà fare riferimento all'UTC di Suello con il quale, nel caso, potranno essere anche concordati tutti gli aspetti e modalità di presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria, esclusi oneri-sanzioni (che dovranno essere stabiliti dall'UTC di Suello): €.2.500,00

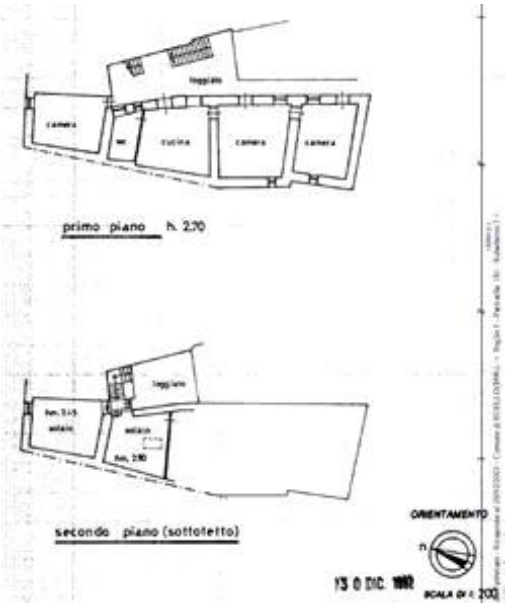
.
(Vedi All.11) A seguire si indica il costo previsto per un'eventuale Pratica Edilizia in Sanatoria, seppur da valutarsi sotto tutti gli aspetti con l'UTC di Suello, escludendo la relativa sanzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

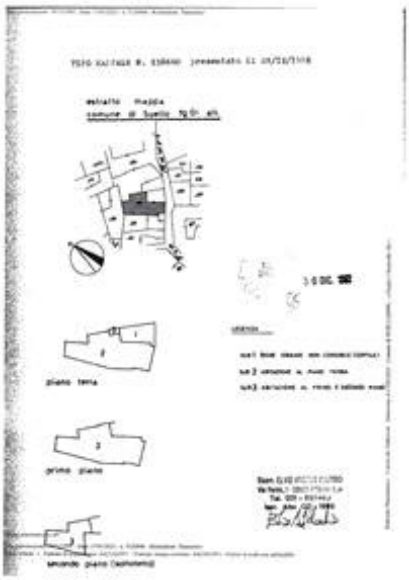
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -La pianta riportata nella scheda catastale non corrisponde allo stato attuale (vedi note di sopralluogo All.15). In particolare, in luogo del locale indicato come "cucina" è stato creato un servizio igienico cieco ed un ambiente disimpegno da cui è consentito l'accesso all'U.I; in luogo del "wc", è stato realizzato un locale più ampio adibito a camera); la tipologia delle aperture finestrate indicate nella pianta catastale non corrispondono con quelle esistenti ed in alcuni casi quelle indicate come portefinestre sono finestre e viceversa. -Elaborato planimetrico non aggiornato relativamente all'indicazione dei subalterni.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale (previa anche eventuale Pratica Edilizia in Sanatoria, da concordare con l'UTC di Suello) e modifica-aggiornamento dell'elaborato planimetrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione scheda catastale e aggiornamento dell'elaborato planimetrico per indicazione dei subalterni. Esclusi oneri. Indicativamente: €.500,00 .
  (All.3 e 15)

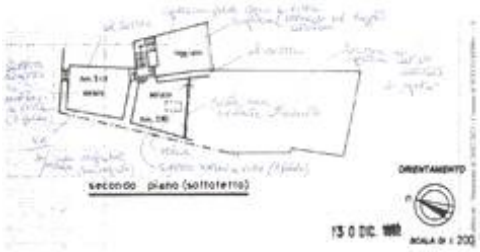


Scheda catastale



Elaborato planimetrico

Note di sopralluogo-Piano primo



Note di sopralluogo-Piano secondo sottot.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
Deve essere verificata ed accertata la messa norma degli impianti, oltre che il loro regolare funzionamento.

BENI IN SUELLO VIA MAURI 11 (VEDI ALL.1-LOCALIZZAZIONE IMMOBILE), QUARTIERE L'IMMOBILE SI TROVA NEL NUCLEO STORICO DEL PAESE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUELLO Via Mauri 11 (Vedi All.1-localizzazione immobile), quartiere L'immobile si trova nel nucleo storico del paese, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione d'immobile consistente in un appartamento sito a piano primo, accessibile dalla corte comune (aperta su Via Mauri) tramite una rampa di scale che conduce all'antistante loggiato coperto, comunicante con un terrazzo. L'appartamento è costituito da tre locali oltre al bagno, nel dettaglio: un locale adibito a camera con accesso esterno dal loggiato oltre che internamente, dal corridoio/disimpegno; un bagno cieco oltre al locale cucina-soggiorno ed una seconda camera adiacente. Tutti i locali si affacciano sul loggiato/terrazzo. Esternamente all'appartamento e confinante con esso, a piano primo è posto anche un ulteriore locale, attualmente al rustico, con accesso indipendente, dallo stesso loggiato.

Il perito evidenzia che in considerazione della presenza del loggiato, il locale attualmente adibito a camera, confinante con il bagno, dovrebbe essere dotato di una portafinestra in sostituzione della porta esistente, al fine di garantire un'adeguata aero-illuminazione al locale. In merito all'esistenza dei requisiti igienico-sanitari dei locali ed in considerazione del mancato reperimento delle Pratiche Edilizie con i documenti relativi alla costruzione, nonché all'abitabilità dell'immobile, presso gli Uffici competenti, il Perito ritiene che il futuro acquirente dovrà valutare lo stato dei luoghi e le eventuali opere da effettuarsi, con l'U.T.C. di Suello, ai fini della sua regolarizzazione.

In occasione del sopralluogo, i locali, benché abitati, si trovavano in pessimo stato di conservazione, pieni di suppellettili ed oggetti di varia natura depositati ovunque.

Dal loggiato sito a piano primo, tramite un'altra scala, si giunge al loggiato superiore, di dimensioni inferiori, anch'esso coperto, in corrispondenza del piano secondo-sottotetto, da cui si ha accesso a due locali "solaio". I locali, di cui uno dotato di una piccola finestra ed l'altro di un velux, si presentano al rustico, con soffitto a falde rivestite in mattoni a vista, privi di qualunque finitura, ed in cattivo stato di conservazione. Il Perito non ha potuto verificare le altezze medie interne dei due locali, vista l'impossibilità di rilevare tutte le misure necessarie data la presenza di materiali vari abbandonati ed accatastati ovunque. La copertura del loggiato, in questo caso con falda a vista, è costituito da travi e travetti in legno e manto di tegole in cotto. Il solaio con velux è attualmente privo del tavolato divisorio (contrariamente a quanto rappresentato nella scheda catastale), che dovrebbe delimitare il locale nella sua parte più bassa.

Come risulta dall'atto di provenienza (a cui si rimanda-All.8 e come precisato al cap.5 "altre informazioni per l'acquirente), nel cortile comune è riservato alla proprietà uno spazio ad uso parcheggio. L'immobile si trova nel nucleo storico del paese, caratterizzato da strade strette e conseguentemente l'accesso è consentito con automobili di piccole dimensioni.

L'immobile, seppur non sia stato possibile determinarne la data certa di costruzione, per la mancanza di documentazione (in quanto non reperibile presso l'UTC di Suello), sembrerebbe essere stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come indicato nell'atto di provenienza. Gli unici documenti recuperati sono alcune richieste ed autorizzazioni rilasciate in merito all'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria. La più recente risale al 1996 ed è relativa a lavori per il rifacimento di pavimenti, serramenti, porzione della copertura ed adeguamento degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70 (riferita all'abitazione al piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. prot. 35 del 30/12/1992, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: Via Mauri n.11, piano: 1°-2° , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/06/2018 - Pratica n. LC0044738 in atti dal 29/06/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13974.1/2018
  Coerenze: Guardando la mappa, a partire da nord, in senso orario: Mapp.178, Mapp. 180, cortile comune, Via Mauri e Mapp. 2525.

Superficie catastale totale Mq. 143,00 - escluse aree scoperte Mq. 133,00. Annotazioni: "di stadio costituita dalla soppressione della particella ceu sez Fg.1, pla 181, sub.3 per allineamento mappe". Precedentemente alla bonifica effettuata, così come era al momento della compravendita da parte dei proprietari attuali/esecutati, l'immobile aveva identificazione catastale Fg.1, Mapp.181, Sub.3 (scheda n.35 del 23/12/1992 e tipo mappale n.138660 del 29/12/1992 con individuazione dei subalterni) . Analizzando la documentazione catastale, emerge che nel 2004, viene variato l'identificativo del subalterno relativo all'U.I. (dal precedente fg.1, sub.1 al fg.1 sub.3 (dati derivanti dalla VARIAZIONE del 13/12/1992-Pratica n. LC0025162 in atti dal 13/03/2004 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.35.1/1992-Annotazioni "di immobile: mod.58 n.50 f.o. n.24480/04). Anche relativamente al BCNC, precedentemente fg.1 sub.1, nel 2004 questo è stato aggiornato come il fg.1, sub.4 (dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/12/1992 Pratica n. LC0033777 in atti dal 01/04/2004 IDENTIFICAZIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE n.35.1/1992) ed attualmente a seguito di bonifica identificativo catastale (Variazione del 29/06/2018 Pratica n. LC0044738 in atti dal 29/06/2018 n.13975.1/2018) come Fg.3, Mapp.181, Sub.4. (Vedi allegata documentazione catastale All.3).

- foglio 9 particella 181 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 240, derivante da tipo mappale del 24/05/2004, Pratica n.LC0057721
  Coerenze: Guardando la mappa, a partire da nord, in senso orario: Mapp.178, Mapp. 180, Via Mauri e Mapp. 2525.
  Trattasi di "Area di enti urbani e promiscui". Annotazioni: "di immobile: VARIATO DI DESTINAZIONE PER COSTRUZIONE FABBRICATO)". (Vedi All.3)

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso p. sottotetto) piani, 2 (compreso piano sottotetto) piani fuori terra, 0 piano interrato.

Vista esterna dalla via e dalla corte

Rampa di scala per accesso al p.1

Loggiato esterno p.1

Il terrazzo ei il loggiato affacciati sulla corte

Il bagno

La cucina-soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cesana Brianza, Annone Brianza e Bosisio Parini nelle vicinanze. La distanza dal capoluogo di provincia Lecco è di circa 8 km.). 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: L'immobile, è a 150 mt. circa dalla Chiesa di S. Biagio, Quirico e Giuditta degli anni '40 del secolo scorso. Paese sito ai piedi del Monte Cornizzolo (a 300 mt. parte il sentiero escursionistico). Vicinanza al lago di Annone..

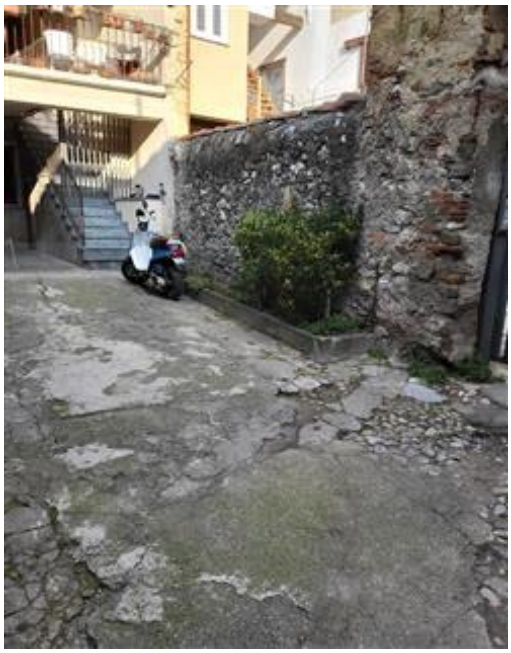
Estratto da Gogle Maps

Estratto da Gogle Maps della zona circostante il fabbricato

Nei pressi dell'immobile per immettersi nella via

Foto esterna della corte e dell'immobile

Vista-affaccio dal terrazzo



La corte antistante il fabbricato

SERVIZI

scuola elementare	nella media
spazi verde	al di sopra della media
parco giochi	nella media
farmacie	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt circa per fermate autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre ante a battente realizzati in legno	nella media
infissi interni: Porte a battente realizzati in legno e vetro	mediocre
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato -ceramica. (i locali solaio e il locale a piano primo non collegato all'appartamento sono privi di pavimentazione	al di sotto della media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: non è blindata	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	nella media
scale: esterne, per accesso al piano dell'appartamento e al piano superiore con rivestimento in granito per la scala d'accesso al piano primo; cemento granigliato per la scala che sale al piano sottotetto. Si precisa che la scala d'accesso all'appartamento è costituita da un'unica lunga rampa. Attualmente, per "chiudere" l'accesso alla proprietà, in corrispondenza della scala, è posto una serranda metallica scorrevole.	al di sotto della media
pavimentazione esterna: realizzata in cemento	mediocre

Degli Impianti:

elettrico: conformità: da verificare la messa a norma e conformità. In alcuni casi sono presenti canaline e cavi esterni a vista.	mediocre
gas: con alimentazione a gas metano conformità: da verificare la messa a norma	mediocre
termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: da verificare il funzionamento e la messa a norma-conformità. La caldaia a gas, è collocata in cucina	mediocre

ventilazione: Aspirazione forzata nel bagno conformità: da verificare funzionamento e la messa a norma

mediocre

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solette in cemento e ringhiera in ferro

nella media

Una camera

L'ingresso

Una camera

Loggiato al p.2

Un locale solaio

Secondo locale solaio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione d'immobile p.1 e locali solaio a p.2	148,00	x	100 %	=	148,00
Totale:	**148,00**				**148,00**

Scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è computata la superficie lorda U.I. tramite misurazione manuale dalla scheda catastale.

Si considerano, ai fini del calcolo della superficie commerciale:

App.p.1 Mq. 117 circa x 100% = **Mq. 117,00**

Terrazzo più loggiato Mq. 40,00 circa x 35% = **Mq. 14,00**

Locali solaio a p.2 Mq.41,00 circa x 35% = **Mq. 14,35**

Loggato p.2 Mq. 13,30 circa, da cui x 25% = **Mq. 3,32**

Sup. commerciale risultante, Mq. 148,67 (arrot. per difetto Mq. 148,00)

Si rimanda all'all.14, con gli stralci tratti da alcuni osservatori di mercato. Viste le quotazioni indicate, considerando le caratteristiche dell'immobile e quanto descritto nella presente perizia, si ritiene adeguato attribuire un valore al mq. pari a €.750,00/mq tenuto conto anche della superficie esistente nella corte comune, riservata per l'uso parcheggio da parte della proprietà.

Il Perito determina il valore di mercato dell'immobile pari a : Mq. 148,00 x €/mq. 750,00 = €. 111.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**111.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 111.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 111.000,00**

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 Lecco,, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco,, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Suello (LC), osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare.it; Agenzia delle Entrate-banca dati quotazioni immobiliari; Rilevazione prezzi mercato immobiliare di Lecco e Provincia 2022 di Confcommercio Lecco e Fimaa

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	148,00	0,00	111.000,00	111.000,00
				111.000,00 €	**111.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.000,00**

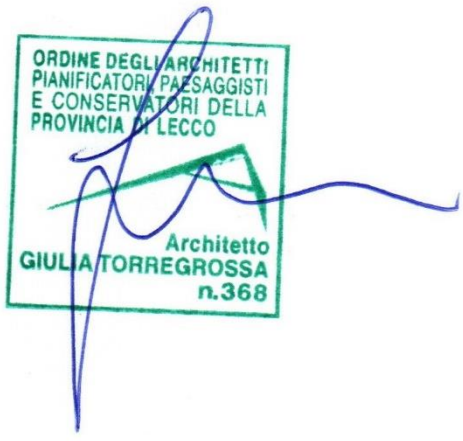
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 16.200,00**

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: **€. 91.800,00**

data 09/03/2023

il tecnico incaricato
GIULIA TORREGROSSA