



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COMMISSIONE EUROPEA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
Avv. ALBERTO CATTANEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

CF:MLNMRC73E11E507F  
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30  
telefono: 0341996840  
fax: 0341911661  
email: milanimarco@hotmail.com  
PEC: marco.milani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **67,28** mq per la quota di:

Oggetto della presente perizia è un fabbricato composto da tre appartamenti con terreno di pertinenza, ubicato appena all'esterno del centro storico del Comune di Carenno.

La proprietà è posta tra la via Calolzio a valle e la Via Bertolo a monte: l'accesso al lotto, unicamente pedonale, avviene da quest'ultima, che una decina di anni or sono è stata oggetto di un notevole allargamento da parte del Comune; nell'occasione sono state realizzate nella proprietà opere in cemento armato a supporto della nuova porzione di via, di fatto pubblica, ma che catastalmente risulta tuttora intestata ai privati.

L'accesso avviene tramite una scala in ferro zincato, in discesa, che conduce a livello inferiore a quello stradale al portoncino di ingresso al vano scala comune ai tre appartamenti, al di sotto del pianerottolo si trova un piccolo ripostiglio comune di altezza ridotta, con accesso dal terreno di pertinenza.

Il terreno, in declivio, a prato piantumato, affaccia sulla sottostante via Calolzio, dalla quale è possibile accedere alla proprietà, sempre pedonalmente, attraverso un cancello pedonale in ferro, ormai ammalorato: un sentiero in salita porta all'ingresso.

La recinzione sulla via Bertolo è costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in ferro, con la proprietà a nord-est da muretto e cancellata, con la proprietà a sud-ovest da muretto e rete metallica elettrosaldata, sulla Via Calolzio da muro in sassi e rete metallica plastificata.

Il fabbricato è libero su quattro lati, anche se sul lato via Bertolo per l'altezza del piano terreno è piuttosto vicino al terrapieno.

Il panorama con affaccio principale verso sud-est è molto aperto e spazia a valle oltre il lago di Garlate, con esposizione e luminosità ottime.

Il piano secondo nella sua conformazione attuale è frutto di un sopralzo realizzato a partire dal 1975, mentre la struttura originaria della casa risale ad almeno un secolo fa.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive ed impiantistiche:

- fondazioni in pietrame e calcestruzzo, muratura con zoccolo in pietra, pietrame e mattoni negli strati superiori, mattoni forati di laterizio per il sopralzo, le pareti sono intonacate sui due lati con finitura esterna a intonaco tipo terranova - condizioni discrete;
- il solaio di piano terreno è in legno, parzialmente a vista, parzialmente con plafoni a cannette intonacate - condizioni sufficienti; il solaio del piano primo è in laterocemento, con plafoni intonacati - condizioni discrete;
- il tetto è in getto di cls. misto laterizio (realizzato nel 1975 circa) internamente intonacato e con manto di copertura in tegole di cemento - condizioni più che discrete;

- la scala comune ha gradini in pietra, con alzate intonacate e tinteggiate, tinteggiatura lavabile sulle pareti - condizioni discrete per i gradini, insufficienti per il resto;
- l'impianto idrosanitario è presente - condizioni da rivedere;
- l'impianto di riscaldamento è assente (se si eccettuano due stufe al piano secondo);
- l'impianto elettrico è presente - da rivedere.
- Il paese di Carenno non è raggiunto dalla rete gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011 successione di  
Coerenze: ente urbano al map. 2572 - ripostiglio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.

**B**

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **69,49** mq per la quota di:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 310.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011  
Coerenze: ente urbano al map. 2572 - vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.

**C**

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **78,38** mq per la quota di:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 230 - 360.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011 successione  
Coerenze: ente urbano al map. 2572 - vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.

**D**

**terreno residenziale** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **14,60** mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2572 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 285  
Coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo - map. 3731 - Via Calolzio - map. 2254  
Consistenza sottostimata, per motivazioni probabilmente dovute a precedenti frazionamenti, da approfondire.
- foglio 7 particella 5377 sub. 1-2 (catasto fabbricati), consistenza 35 mq, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Intestazioni obsolete (successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non presa in carico).  
Coerenze: in corpo con il map. 2572: Via Bertolo - map. 3731 - Via Calolzio - map. 2254  
Il sub. 2 è costituito dall'allargamento stradale di Via Bertolo (di fatto pubblico); Il sub. 1 è la porzione di terreno ad esso sottostante.

Presenta una forma regolare, un'orografia scoscesa.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>229,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.394,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 113.384,90</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- La quota di proprietà dell'esecutata è pari a 1/4 indiviso dei beni;
- La quota sottoposta a sequestro preventivo, poi trasformato in titolo esecutivo, è pari a 1/12, (pervenuto in eredità dalla madre nel 1990) in quanto la trascrizione del titolo esecutivo è precedente a quella della successione del padre (entrambe nel 2010) con la quale all'esecutata è pervenuta un'ulteriore quota di 1/6 (per un totale di  $3/12 = 1/4$ );
- L'istanza di vendita indica una quota del 50% (1/2) si presume dovuta ad un errore di trascrizione.

#### **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: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/06/2011 a firma di Corte dei Conti Procura Regionale ai nn. 27092 di repertorio, trascritta il 28/06/2011 ai nn. 33357/19422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/12 dei beni, alla data di proprietà della debitrice.

- Annotazione n. 9434 del 10/08/2011 (CONFERMA SEQUESTRO) - Annotazione n 431 del 26/01/2016 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 15/06/2010), trascritto il 20/09/2011 a Merate ai nn. 47326/27713.

Successione di presentata il 22/06/2011 vol. 9990 n. 340. Accettazione di eredità non trascritta.



planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria catastali: €150,00
- Spese tecniche per presentazione 3 schede ed elaborato planimetrico: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARENNO VIA CALOLZIO 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **67,28** mq per la quota di:

Oggetto della presente perizia è un fabbricato composto da tre appartamenti con terreno di pertinenza, ubicato appena all'esterno del centro storico del Comune di Carenno.

La proprietà è posta tra la via Calolzio a valle e la Via Bertolo a monte: l'accesso al lotto, unicamente pedonale, avviene da quest'ultima, che una decina di anni or sono è stata oggetto di un notevole allargamento da parte del Comune; nell'occasione sono stati realizzate nella proprietà opere in cemento armato a supporto della nuova porzione di via, di fatto pubblica, ma che catastalmente risulta tuttora intestata ai privati.

L'accesso avviene tramite una scala in ferro zincato, in discesa, che conduce a livello inferiore a quello stradale al portoncino di ingresso al vano scala comune ai tre appartamenti, al di sotto del pianerottolo si trova un piccolo ripostiglio comune di altezza ridotto, con accesso dal terreno di pertinenza.

Il terreno, in declivio, a prato piantumato, affaccia sulla sottostante via Calolzio, dalla quale è possibile accedere alla proprietà, sempre pedonalmente, attraverso un cancello pedonale in ferro, ormai ammalorato: un sentiero in salita porta all'ingresso.

La recinzione sulla via Bertolo è costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in ferro, con la proprietà a nord-est da muretto e cancellata, con la proprietà a sud-ovest da muretto e rete metallica elettrosaldata, sulla Via Calolzio da muro in sassi e rete metallica plastificata.

Il fabbricato è libero su quattro lati, anche se sul lato via Bertolo per l'altezza del piano terreno è piuttosto vicino al terrapieno.

Il panorama con affaccio principale verso sud-est è molto aperto e spazia a valle oltre il lago di Garlate, con esposizione e luminosità ottime.

Il piano secondo nella sua conformazione attuale è frutto di un sopralzo realizzato a partire dal 1975, mentre la struttura originaria della casa risale ad almeno un secolo fa.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive ed impiantistiche:

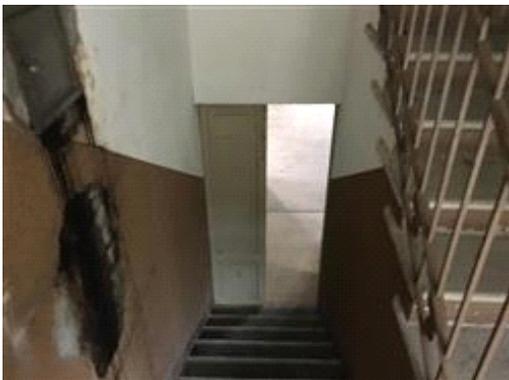
- fondazioni in pietrame e calcestruzzo, muratura con zoccolo in pietra, pietrame e mattoni negli strati superiori, mattoni forati di laterizio per il sopralzo, le pareti sono intonacate sui due lati con finitura esterna a intonaco tipo terranova - condizioni discrete;
- il solaio di piano terreno è in legno, parzialmente a vista, parzialmente con plafoni a cannette intonacate - condizioni sufficienti; il solaio del piano primo è in laterocemento, con plafoni intonacati - condizioni discrete;
- il tetto è in getto di cls. misto laterizio (realizzato nel 1975 circa) internamente intonacato e con manto di copertura in tegole di cemento - condizioni più che discrete;
- la scala comune ha gradini in pietra, con alzate intonacate e tinteggiate, tinteggiatura lavabile sulle pareti - condizioni discrete per i gradini, insufficienti per il resto;
- l'impianto idrosanitario è presente - condizioni da rivedere;
- l'impianto di riscaldamento è assente (se si eccettuano due stufe al piano secondo);
- l'impianto elettrico è presente - da rivedere.
- Il paese di Carenno non è raggiunto dalla rete gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011 successione di  
Coerenze: ente urbano al map. 2572 - ripostiglio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.





#### 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 Calolziocorte, Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle San Martino, Monte Resegone, Lago di Garlate.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**APPARTAMENTO DI PIANO TERRENO AL SUB. 701**

Dal portoncino di ingresso comune, sulla sinistra si scende una rampa di pochi scalini e dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno dal quale si accede al locale soggiorno (con propagine a mezzo esagono, con tre finestre affacciate verso valle) che forma un unico locale con la cucina (sulla sinistra, dalla quale si può raggiungere il livello giardino tramite scala esterna). Dal disimpegno, con l'ingresso alle spalle, sulla sinistra vi è un piccolo corridoio con accesso al bagno e ad una camera, mentre sulla destra si accede alla seconda camera da letto.

I locali hanno buone dimensioni e la distribuzione degli spazi è discreta.

- I pavimenti sono in materiali vari: parquet in soggiorno, piastrelle di gres porcellanato in cucina (discreti), gres rosso esagonale in bagno, laminato in cameretta (sufficienti), pavimento assente (ghiaia) nella camera principale;

- Le pareti in particolare nelle camere presentano evidenti segni di umidità, molto probabilmente di risalita - condizioni discrete in generale, pessime nelle camere, con intonaco da scrostare fino al vivo

della muratura e da rifare con materiali deumidificanti;

- E' probabile non sia presente vespaio aerato;

- I serramenti sono in legno con vetro semplice - condizioni insufficienti, con antistanti tapparelle in legno - da sostituire.

L'appartamento richiede una completa ristrutturazione edilizia ed impiantistica.



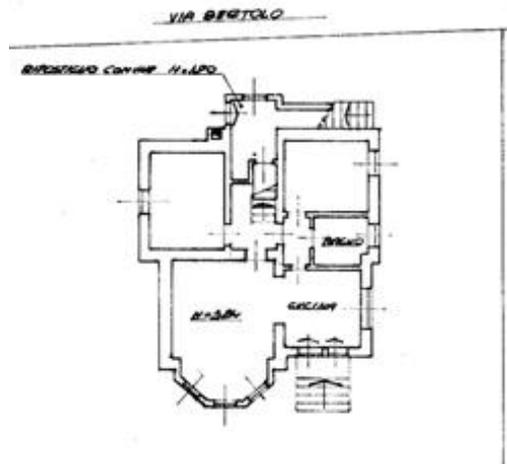
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO - PIANO			

T.	84,10	x	80 %	=	67,28
<b>Totale:</b>	<b>84,10</b>				<b>67,28</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,28 x 600,00 = **40.368,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.368,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.368,00**

BENI IN CARENNO VIA CALOLZIO 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **69,49** mq per la quota di:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 310.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011 successione  
Coerenze: ente urbano al map. 2572 - vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.



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 Calolziocorte, Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona

è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle San Martino, Monte Resegone, Lago di Garlate.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO AL SUB. 702

Dal portoncino di ingresso comune, sulla destra si sale una rampa di scale, dalla porta di ingresso si accede direttamente nel soggiorno (con terrazzino affacciato verso valle) sulla sinistra vi è un'ampia cucina dalla quale attraverso un piccolo disimpegno, si raggiungono il bagno e una camera da letto; direttamente dal soggiorno si accede alla camera da letto principale.

I locali hanno buone dimensioni e la distribuzione degli spazi è discreta.

- I pavimenti sono in materiali vari: marmette di cemento rosso in soggiorno - cucina - camera principale (appena sufficienti) e terrazzo (insufficienti) piastrelle di monocottura in bagno (discreti), moquette in cameretta (insufficienti).

- Le pareti non presentano segni di umidità - condizioni discrete;

- I serramenti sono in legno con vetro semplice - condizioni insufficienti, con antistanti tapparelle in legno - da sostituire.

L'appartamento richiede una parziale ristrutturazione edilizia ed impiantistica.

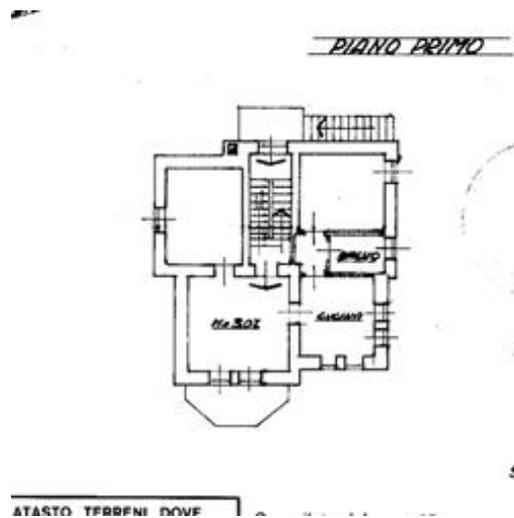


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO - PIANO 1	75,90	x	90 %	=	68,31
BALCONE - PIANO 1	4,70	x	25 %	=	1,18
<b>Totale:</b>	<b>80,60</b>				<b>69,49</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,49 x 600,00 = **41.691,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.691,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.691,00**

BENI IN CARENNO VIA CALOLZIO 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **78,38** mq per la quota di:

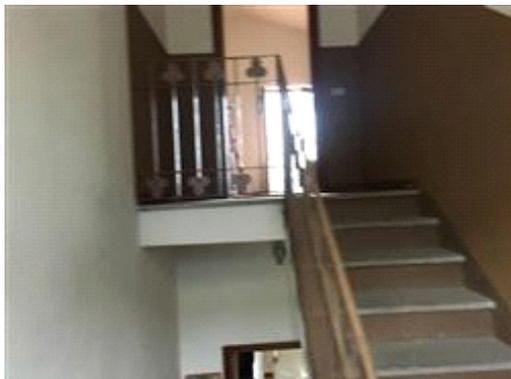
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 230 - 360.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2572 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Calolzio 6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/06/2020 prot. n. LC0118150 in atti dal 22/06/2011; registrazione UR Merate vol. 9990 n. 340 del 13/06/2011 successione di  
CoerENZE: ente urbano al map. 2572 - vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1975.



#### 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 Calolziocorte, Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle San Martino, Monte Resegone, Lago di Garlate.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO AL SUB. 703

Dal vano scala comune, all'ultimo piano, dalla porta di ingresso si accede direttamente nel soggiorno (con terrazzino affacciato verso valle, molto panoramico) sulla sinistra vi è un'ampia cucina dalla quale attraverso un piccolo disimpegno, si raggiungono il bagno e una camera da letto; direttamente dal soggiorno si accede alla camera da letto principale.

I locali hanno buone dimensioni e la distribuzione degli spazi è discreta; i soffitti inclinati hanno un'altezza notevole e conferiscono una gradevole ariosità agli ambienti.

- I pavimenti interni sono in ceramica monocottura (condizioni discrete) il pavimento del terrazzo è in gres (insufficiente).

- Le pareti non presentano segni di umidità - condizioni discrete;

- I serramenti sono in legno con vetro semplice - condizioni insufficienti, con antistanti antoni in legno - insufficienti.

L'appartamento richiede una parziale ristrutturazione edilizia ed impiantistica.

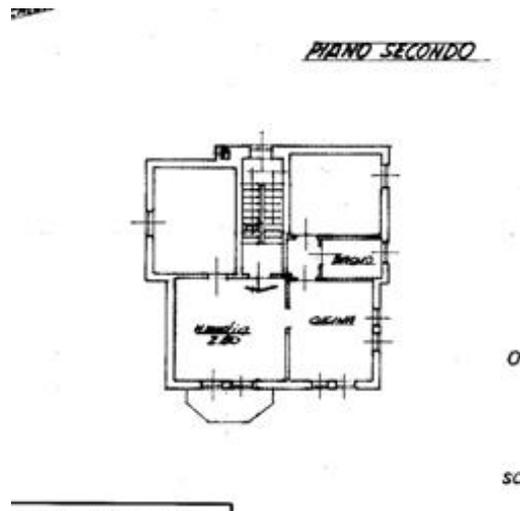


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO - PIANO 2	77,20	x	100 %	=	77,20
BALCONE - PIANO 2	4,70	x	25 %	=	1,18
<b>Totale:</b>	<b>81,90</b>				<b>78,38</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,38 x 600,00 = **47.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.025,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.025,00**

BENI IN CARENNO VIA CALOLZIO 6

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno residenziale** a CARENNO Via Calolzio 6, della superficie commerciale di **14,60** mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2572 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 285  
Coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo - map. 3731 - Via Calolzio - map. 2254  
Consistenza sottostimata, per motivazioni probabilmente dovute a precedenti frazionamenti,

da approfondire.

- foglio 7 particella 5377 sub. 1-2 (catasto fabbricati), consistenza 35 mq, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Intestazioni obsolete (successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non presa in carico).

Coerenze: in corpo con il map. 2572: Via Bertolo - map. 3731 - Via Calolzio - map. 2254

Il sub. 2 è costituito dall'allargamento stradale di Via Bertolo (di fatto pubblico); Il sub. 1 è la porzione di terreno ad esso sottostante.

Presenta una forma regolare, un'orografia scoscesa.



#### 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 Calolziocorte, Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona

è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle San Martino, Monte Resegone, Lago di Garlate.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ripostiglio sottoscala utile a riporre oggetti per il giardino.

Terreno di pertinenza in declivio, a prato piantumato, con buona esposizione e panoramicità.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RIPOSTIGLIO COMUNE - PIANO T.	7,00	x	20 %	=	1,40
TERRENO DI PERTINENZA (a concorrenza delle superfici commerciali)	220,00	x	5 %	=	11,00
TERRENO DI PERTINENZA (restante superficie)	220,00	x	1 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>447,00</b>				<b>14,60</b>



Pianta Piano Terra  
Quota -3.00 m



Pianta Piano Terra  
Quota 0.00 m

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/01/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa indipendente di appartamenti con terreno in buone condizioni

Indirizzo: Carenno

Superfici principali e secondarie: 420

Superfici accessorie:

Prezzo: 298.000,00 pari a 709,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/01/2021

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villetta familiare semi-indipendente, condizioni discrete

Indirizzo: Carenno

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 792,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/01/2021  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: quadrilocale con sottotetto, condizioni buone  
Indirizzo: Carenno  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 94.000,00 pari a 723,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/01/2021  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: fabbricato di 6 appartamenti su 3 piani, terreno, condizioni discrete  
Indirizzo: Carenno  
Superfici principali e secondarie: 700  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 250.000,00 pari a 357,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/01/2021  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale centrale, condizioni buone  
Indirizzo: Carenno  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.263,64 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione, ormai annosa, del mercato immobiliare: da un decennio abbondante le quotazioni sono negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante la drammatica emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e che nella migliore delle ipotesi si attenuerà non prima di diversi mesi: appare arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine; per questo motivo il sottoscritto si riserva di correggere le valutazioni della presente perizia, qualora dovessero avvenire importanti stravolgimenti, in particolare riguardo alla situazione economica nazionale.

In particolare il paese di Carenno, un tempo rinomata località turistica di prima montagna, tuttora legata più all'area bergamasca che non a quella lecchese, risente da ormai diversi decenni di una profonda crisi che la accomuna ad altri territori della provincia (Valsassina in primis) dovuta al progressivo abbandono delle seconde case di prossimità a favore di vacanze brevi in luoghi più distanti, ormai facilmente raggiungibili.

Durante le ricerche è emersa la presenza, in paese, di una grande offerta di immobili in asta giudiziaria, già oggetto di diversi ribassi, segno inequivocabile di una forte stagnazione del mercato immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2020, in Comune di CARENNO, zona centrale/centro edificato, per ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.050,00 - 1.300,00 €/mq.; per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE, un valore di 800,00 - 1.000,00 €/mq..

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di CARENNO, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 600,00 - 800,00 €/mq..

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono state considerate la posizione semicentrale, ben esposta e panoramica verso il lago di Garlate, ma riservata e facilmente accessibile, l'indipendenza del fabbricato, facilmente trasformabile in abitazione monofamiliare, le caratteristiche della struttura, il livello veramente basilare delle finiture, delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche e l'assenza, allo stato attuale di un accesso carraio alla proprietà.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di €600,00/mq. per gli spazi dell'appartamento di secondo piano, con valori conseguentemente ridotti per gli spazi degli altri due appartamenti (a causa dell'inferiore livello delle finiture e dello stato di conservazione) e degli spazi comuni (ripostiglio e terreno di pertinenza).

Applicate le opportune decurtazioni, il valore di vendita giudiziaria (FJV) dell'intero bene è pari a € 113.384,90 (euro centotredicimilatrecentoottantaquattro/90).

**IL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) DELLA QUOTA DI 1/12 DEL BENE, RISULTANTE DALL'ORDINANZA DI CONVALIDA DEL SEQUESTRO E DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E' PARI A €9.448,74 (EURO novemilaquattrocentoquarantotto/74).**

**IL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) DELLA QUOTA DI 1/4 DEL BENE, EFFETTIVAMENTE INTESATA ALLA DEBITRICE E' PARI A € 28.346,22 (EURO ventottomilatrecentoquarantasei/22).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,60	x	600,00	=	<b>8.760,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.760,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.760,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Carenno, agenzie: Calolzio Valle san Martino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Internet

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	67,28	0,00	40.368,00	40.368,00
B	appartamento	69,49	0,00	41.691,00	41.691,00
C	appartamento	78,38	0,00	47.025,00	47.025,00
D	terreno residenziale	14,60	0,00	8.760,00	8.760,00
				<b>137.844,00 €</b>	<b>137.844,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è comodamente divisibile in tre distinti lotti, corrispondenti ad ogni piano dell'edificio, corrispondente ad un singolo appartamento, considerando spazi da lasciare in comune (1/3 per ogni lotto) quanto specificato al corpo D (terreno di pertinenza e ripostiglio comune).

Tuttavia, essendo oggetto dell'esecuzione una quota di proprietà indivisa, si è ritenuto vantaggioso formare un singolo lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.394,00**

**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: **€ 20.009,10**

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: **€ 113.384,90**

data 27/01/2021

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI