



TRIBUNALE DI BERGAMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N. 47/2020

DEBITORE

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa MARIA MAGRI'

LIQUIDATORE:

Dott. ANTONIO GIOVANNI GRASSI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

E RELAZIONE DELL'ESPERTO

DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA

SITI IN LECCO E VALMADRERA (LC)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (tel 0302780783 fax 0302580581 mail giuseppemilanesi@acrostudio.it pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it), è stato incaricato dallo Stim.mo Sig. Liquidatore di rispondere al seguente quesito:

“... eseguire tutte le operazioni necessarie al fine di procedere alla valutazione dei beni e alla loro vendita forzata, inclusi gli accessi agli atti presso i Pubblici Uffici.”

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia la sottoestesa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX IN VIA CARLO CATTANEO A LECCO.....	4
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	4
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	5
§ 3.3 – Stato di possesso.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	7
§ 3.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale.....	9
§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato.....	9
§ 3.7 – Stima del prezzo di base d'asta.....	10
§ 3.8 – Atto di provenienza e stato dell'intestazione.....	12
§ 3.9 – Scritture pregiudizievoli.....	12
§ 4 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX IN VIA CASNEDI A VALMADRERA (LC).....	13
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	13
§ 4.2 – Descrizione sintetica.....	14
§ 4.3 – Stato di possesso.....	16
§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	16
§ 4.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale.....	20
§ 4.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi e della conformità catastale.....	21
§ 4.7 – Stima del probabile valore di mercato.....	22
§ 4.8 – Stima del prezzo di base d'asta.....	23
§ 4.9 – Atto di provenienza e stato dell'intestazione.....	24
§ 4.10 – Scritture pregiudizievoli.....	25

* * * * *

§ 1 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in **DUE LOTTI DISTINTI** come risulta dalla **tabella riepilogativa inserita nel successivo paragrafo (§ 2)**, dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

§ 2 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili oggetto della procedura in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTORIMESSA IN VIA CARLO CATTANEO N. 54 A LECCO	Appartamento con cantina e box autorimessa	187	€ 2.250,00	€ 420.750,00
	DECURTAZIONI			
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 1/2)		10%	€ 21.037,50
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI (quota di 1/2)		€ 2.025,00	€ 189.337,50
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.8)		10%	€ 18.933,75
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 1.818,18	€ 170.000,00
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTORIMESSA IN VIA CASNEDI N. 26 A VALMADRERA (LC)	Appartamento con cantina e box autorimessa	146	€ 1.100,00	€ 160.600,00
	DECURTAZIONI			
	Immobile soggetto a occupazione per locazione		10%	€ 16.060,00
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		A CORPO	€ 3.000,00
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 2/9)		10%	€ 3.145,33
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI (quota di 2/9)		€ 872,51	€ 28.308,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 4.8)		10%	€ 2.830,80
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 770,55	€ 25.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 3 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX IN VIA CARLO CATTANEO A LECCO

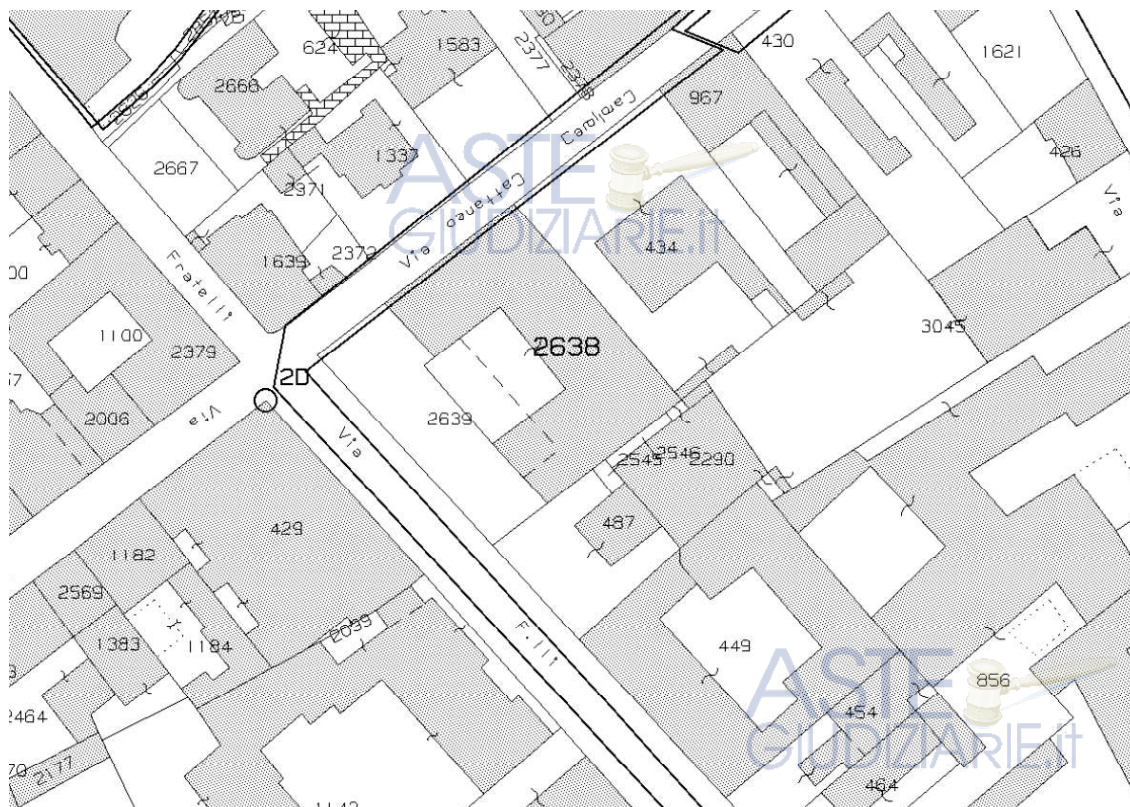
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LECCO(LC) VIA CARLO CATTANEO n. 54 Piano 2	LEC/3	2638	21	Cat.A/2	04	8,5 vani	Euro: 1843,75
LECCO(LC) VIA CARLO CATTANEO n. 54 Piano S2	LEC/3	2638	64	Cat.C/6	06	39 m ²	Euro: 290,04
LECCO(LC) VIA CARLO CATTANEO n. 54 Piano S2	LEC/3	2638	97	Cat.C/2	06	5 m ²	Euro: 17,56

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- planimetrie catastali (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 2)



Estratto della mappa catastale

Confini

Appartamento: unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 8, fabbricato di cui al mapp. 434, unità

immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 22, vano scala "B" di cui al mapp. 2638 sub. 16, unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 20, prospetto su corte interna di cui al mapp. 2638 sub. 100. Cantina: corridoio comune di accesso alle cantine di cui al mapp. 2638 sub. 92, unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 96, unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 74, spazio comune di manovra ed accesso ai boxes e posti auto di cui al mapp. 2638 sub. 29. Box autorimessa: unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 70, unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 69, unità immobiliare di cui al mapp. 2638 sub. 65, spazio comune di manovra ed accesso ai boxes e posti auto di cui al mapp. 2638 sub. 29, terrapieno verso il mapp. 2639.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni ricompresi in un edificio condominiale denominato "LA CORTE" e precisamente nel corpo identificato come "Edificio A", ubicato nel centro storico di Lecco.

All'appartamento e alla cantina, in virtù di servitù di passo pedonale, si accede sia da via Carlo Cattaneo al civico numero 54 sia da via Fratelli Cairoli al civico n. 41, mentre alle autorimesse interrato si accede da via Fratelli Cairoli mediante passo e rampa carrai di cui al mappale 2639 sub. 1.

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, gas, telefonia, ecc.) e si trova a poca distanza dai principali uffici e servizi pubblici (uffici comunali, plessi scolastici di diverso grado, ecc.) e privati (poste, banche, ecc.).

Il complesso è stato edificato nella prima metà degli anni '90 e la sua struttura portante (muri, travi, pilastri e solai), ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi buono.

Dal punto di vista distributivo le unità da stimare consistono in:

- appartamento al piano secondo composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegni e terrazzi;
- cantina nel piano secondo interrato;
- box ad uso autorimessa al piano secondo interrato.

Tutti i locali abitabili risultano sufficientemente aerilluminati.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia signorile, di buona qualità: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti nella zona giorno e nelle camere in parquet, nel locale cucina-pranzo in pietra naturale; pavimenti e rivestimenti in ceramica in un servizio igienico in pietra naturale; sanitari in ceramica bianca con rubinetti miscelatori; serramenti esterni con telaio in alluminio e vetrocamera; serramenti interni ciechi in legno; tapparelle in plastica; riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radiatori (anche con termoarredi sia nei servizi igienici sia in soggiorno; impianto di raffrescamento ad aria; portoncino d'ingresso blindato; videocitofono. I due terrazzi sono pavimentati con pavimento "galleggiante" in piastrelle in cemento con finitura in graniglia.

All'appartamento competono un'autorimessa ed una cantina, ubicate al piano interrato.

Le finiture della cantina sono molto semplici: pareti e soffitti in calcestruzzo, pavimento in piastrelle di ceramica, porta di accesso in lamiera di metallo, impianto elettrico esterno a vista in canaline.

Le finiture dell'autorimessa si possono riassumere in: pareti e soffitti in calcestruzzo e in blocchi di cls; pavimento in battuto di cemento lisciato, impianto elettrico esterno a vista in canaline.

Le finiture interne e specifiche delle unità sono da considerare in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi buono in considerazione della destinazione, della tipologia e della vetustà.

Sul plafone della cantina sono state rilevate le conseguenze di infiltrazione d'acqua (scrostature e sfarinatura della tinteggiatura), con ogni probabilità riconducibili a problemi di tenuta della impermeabilizzazione delle strutture condominiali sovrastanti (sono da escludere perdite di impianti con acqua in pressione).

Al momento del sopralluogo non era in corso alcun fenomeno di stillicidio, essendo stato effettuato in periodo non piovoso.

Di dette criticità, delle probabili cause, dei possibili rimedi e degli eventuali costi di ripristino, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo eseguito, si terrà opportunamente conto in fase di determinazione del prezzo di base d'asta.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni allegati alla presente.

Nell'atto di provenienza (allegato n. 5) risulta che le unità immobiliari in esame partecipano alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte nella misura pari a:

- 47,25/1000 per quanto riguarda l'appartamento;
- 0,30/1000 per quanto riguarda la cantina;
- 4,82/1000 per quanto riguarda il box autorimessa.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Dati stereometrici

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente. Utilizzando i coefficienti di ragguaglio dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano le superfici ragguagliate da utilizzare ai fini estimativi risultano le seguenti:

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Appartamento	166,00	1,00	166,00
Terrazzi	64,00	0,30	19,20
Cantina	5,50	0,35	1,93
Autorimessa	38,00	0,75	28,50
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			187

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi i beni risultavano occupati direttamente dal Debitore e dal proprio nucleo familiare.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla consultazione degli atti pubblici (provenienza), si è potuto accertare quanto segue.

Piani attuativi e Convenzioni urbanistiche

I beni da stimare fanno parte di un complesso realizzato in forza di un Piano di Recupero (individuato negli atti edilizi come P.R. n. 71) regolato con Convenzione Urbanistica stipulata a rogito del notaio Manetto Martino Fabroni di Lecco il 20.12.1989 rep. 29998/6587, trascritta il 18.01.1990 ai nn. 726/600, che viene allegata alla presente relazione quale parte integrante.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. le obbligazioni relative all'esecuzione di opere (autorizzate con Concessione Edilizia n. 7318/90 di prot. del 14.06.1991), alla cessione di urbanizzazioni o all'istituzione di servitù di uso pubblico risulterebbero regolarmente adempiute.

La documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente, a titolo indicativo e non esaustivo, viene allegata alla presente con il n. 3.

Provvedimenti autorizzativi

Il corpo di fabbrica inserito nel complesso nel quale si trovano le unità in esame è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. Concessione Edilizia prot. n. 34182/89 del 19.03.1990 rilasciata per la ristrutturazione di edificio a corte ad uso residenziale e terziario, con formazione di parcheggi pubblici e privati nel sottosuolo in via Cattaneo;
2. Concessione Edilizia prot. n. 1637 del 06.03.1991 in variante alla C.E. 34182/89;
3. Concessione Edilizia prot. n. 13067 del 23.09.1991 in variante alla C.E. 34182/89;
4. Concessione Edilizia prot. n. 31919/92 del 11.05.1993 in variante alla C.E. 34182/89;

5. Concessione Edilizia prot. n. 9280 del 27.09.1994 in variante alla C.E. 34182/89;
6. D.I.A. prot. n. 17872 del 28.06.1995;
7. Agibilità degli immobili accertata dal Comune di Lecco con decorrenza dal 10.04.1995.
8. Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 prot. 3328 del 28.01.2002 per opere interne;
9. D.I.A. prot. 15100 del 18.04.2002 rilasciata il 08.05.2002 per installazione canna fumaria.

Si precisa, in merito all'accesso e alla rampa carrabile quanto testualmente riportato nell'atto di provenienza:

"In particolare, in conformità alla legge 28 febbraio 1985 n. 47:

1) la parte alienante, che riconosce di essere stata richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi ivi indicate di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che le opere relative all'accesso ed alla rampa carrabile di cui al mapp. 2639 sub. 1, nella consistenza antecedente ai lavori di ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n. 23065/92 infra citata, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

dichiara inoltre che, successivamente al 1° settembre 1967, sono state apportate le modifiche di cui alla domandata di sanatoria presentata al Comune di Lecco in data 8 gennaio 1986 progressivo n. 0061533001/2, protocollo n. 133/2, e per la quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 4 gennaio 1988 n. 258/86 di protocollo, nonché le modifiche interne di cui alla comunicazione al Sindaco del Comune di Lecco ex art. 26 della Legge 47/1985 in data 18 ottobre 1989 protocollo n. 27536, di cui alle autorizzazioni edilizie in data 14 novembre 1989 protocollo n. 29087 e in data 21 novembre 1989 protocollo n. 29091 nonché infine le modifiche di cui alla concessione edilizia n. 23065/92 di prot. Gp/ss rilasciata in data 22 aprile 1993 con trasformazione della porzione immobiliare originaria nell'attuale accesso carraio;..."

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione con il n. 4 la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

Nella zonizzazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato si trova tra i "Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale" in zona "(A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista" normati in particolare dall'art. 3 e relativi sottoparagrafi delle N.T.A.

Nella "Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città" il complesso è individuato come di "Categoria M5" che comprende gli edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico ambientale.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito

del comune e da quello regionale dedicato.

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 3.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge;
- esistenza di Agibilità rilasciata in data 10.04.1995.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Esito verifiche esistenza abusi e/o difformità edilizie

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie già citate non si sono accertate difformità rilevanti e che necessitino di sanatoria.

Le dimensioni planimetriche complessive dell'appartamento, della cantina e del box sono sostanzialmente coerenti e conformi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali approvati, a meno di modeste differenze percentuali, rientranti nelle tolleranze fissate dalla normativa.

Conformità catastale

La distribuzione rappresentata nelle planimetrie dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa è da ritenersi conforme rispetto allo stato dei luoghi.

§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del "metodo comparativo" in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di

conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- n. 3 atti notarili stipulati nell'arco temporale di 36 mesi per immobili a destinazione residenziale (cat. A/2) nel medesimo foglio di mappa (3);

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 2.250,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**. Nella tabella inserita nel paragrafo seguente (§ 3.7) e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Decurtazioni

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate (edilizie e catastali) di cui al precedente paragrafo e il deprezzamento dei beni dovuto al fatto che compete alla procedura solamente una quota degli stessi (e non la piena proprietà).

Per vendita di quote diverse dall'intero della piena proprietà

Al valore determinato per l'autorimessa si ritiene di applicare un coefficiente correttivo (di abbattimento) nell'ipotesi di alienazione della quota indivisa poiché la vendita di quote immobiliari o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda per plurimi fattori che incidono sulla possibilità di godimento pieno e/o diretto del bene (ad esempio la necessità di definizione dei rapporti con i comproprietari per l'acquisizione delle quote residue o per la divisione materiale dei beni, ecc.), che in base alla scienza dell'estimo non è possibile determinare per via analitica e non vi è quindi altra via che quella di una sua stima di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente; nel caso in esame viene assunto nella misura del **10%**, considerando che trattasi della quota di 1/2 della piena proprietà.

§ 3.7 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad

uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato nella tabella che segue e che viene inserita anche al paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione.

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTORIMESSA IN VIA CARLO CATTANEO N. 54 A LECCO	Appartamento con cantina e box autorimessa	187	€ 2.250,00	€ 420.750,00
	DECURTAZIONI			
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 1/2)		10%	€ 21.037,50
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI (quota di 1/2)		€ 2.025,00	€ 189.337,50
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.8)		10%	€ 18.933,75
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 1.818,18	€ 170.000,00

§ 3.8 – Atto di provenienza e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di LECCO, con aggiornamento della repertorizzazione al **09.06.2021**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota di 500/1000 ciascuno del diritto di piena proprietà ai signori:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Questo in forza del seguente atto:

1) TRASCRIZIONE del 26/05/2010 - Reg Part 4969 Reg Gen 7804 (allegato n. 5)

Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 80064/16483 del 13/05/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA da **"CESARE FUMAGALLI S.P.A."** con sede in Lecco, codice fiscale e partita I.V.A. 01557390133

Si rimanda all'allegato per la visione di dettaglio delle pattuizioni e dei vincoli anche di natura condominiale.

§ 3.9 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di LECCO, con aggiornamento della repertorizzazione al **09.06.2021**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro il Debitore:

1) ISCRIZIONE del 26/05/2010 - Reg Part 1733 Reg Gen 7805 (allegato n. 6)

Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Repertorio 80065/16484 del 13/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 2,95% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 225.000,00 Spese € 90.000,00 Totale € 765.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 19 anni 9 mesi

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149

Contro il Debitore

2) TRASCRIZIONE del 08/02/2021 - Reg Part 1263 Reg Gen 1718

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 47 del 31/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

§ 4 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX IN VIA CASNEDI A VALMADRERA (LC)

§ 4.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 2/9 della piena proprietà di appartamento duplex individuato al Catasto Fabbricati, come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VALMADRERA(LC) VIA RAFFAELE CASNEDI Piano S1	15	6162	48	Cat.C/6	02	16 m ²	Euro: 82,63
VALMADRERA(LC) VIA RAFFAELE CASNEDI Scala. F2 Interno 30 Piano 3	15	6162	68	Cat.A/2	02	7 vani	Euro: 632,66

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- planimetrie catastali (allegato n. A)



Estratto della mappa catastale

Confini

Appartamento a piano terzo: terrazza di appartamento di altra proprietà; prospetto su terrazza di terzi; prospetto su giardino; vano scala comune, cavedio e appartamento di terzi; prospetto su giardino.

Cantina: corridoio comune di accesso alle cantine; cantina di terzi; locale addolcitore acque;

cantina di terzi.

Box autorimessa: altro box di terzi; terrapieno; altro box di terzi; spazio comune di manovra ed accesso ai boxes.

§ 4.2 – Descrizione sintetica

Gli immobili da stimare sono ricompresi in un edificio pluripiano condominiale realizzato in una zona a prevalente destinazione residenziale nella zona sud del centro abitato di Valmadrera.

Vi si accede sia pedonalmente sia con autoveicoli dalla via Casnedi.

La zona è completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.).

Il complesso è stato edificato nella prima metà degli anni '80 e la struttura, ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi discreto, in funzione della tipologia e della vetustà della costruzione.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli di piano fuori terra oltre ad un piano interrato e la distribuzione avviene verticalmente grazie a più corpi scala e orizzontalmente tramite corridoi/ballatoi comuni; non vi è impianto ascensore.

L'unità abitativa da stimare ha accesso principale al piano terzo ed è un c.d. duplex, essendo disposta su due piani collegati internamente da una scala "a chiocciola".

Al piano inferiore è composta da: soggiorno con balcone; cucina; disimpegno; bagno; due camere da letto di cui una con balcone esclusivo.

Al piano superiore si trovano invece: un disimpegno; un locale utile con balcone; un servizio igienico e un locale deposito-soffitta (riscaldato, ma con finiture molto semplici come pavimento in linoleum e soffitto curvo in perline).

Tutti i locali abitabili risultano sufficientemente aeroilluminati.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile e dell'epoca di costruzione: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in piastrelle di ceramica; pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici; sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera; serramenti interni ciechi in legno tamburato; tapparelle in plastica; riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radiatori in ghisa; portoncino d'ingresso blindato. All'appartamento competono un'autorimessa ed una cantina, ubicate al piano interrato.

Le finiture della cantina sono molto semplici: pareti e soffitti in calcestruzzo o blocchi di cls, pavimento in piastrelle di ceramica, porta di accesso in lamiera di metallo verniciata, impianto elettrico esterno a vista in canaline.

Le finiture dell'autorimessa si possono riassumere in: pareti e soffitti in calcestruzzo; pavimento in battuto di cemento liscio, impianto elettrico esterno a vista in canaline; porta basculante in lamiera di metallo verniciata.

Le finiture interne e specifiche delle unità sono da considerare in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi ordinario in considerazione della destinazione, della tipologia e della

vetustà.

E' stato reperito l'APE dell'appartamento predisposto dal certificatore Alessio Ghislanzoni iscritto all'Organismo regionale di Accreditamento al n. 20246 e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 02/11/2012 al n. 97083-000263/12 di codice identificativo, valido fino al 02/11/2022 che qualifica l'unità come di classe "G" (allegato n. B).

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dalla planimetria catastale allegata alla presente.

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del dante causa (allegato n. G) sono riportate descritte, testualmente, come di seguito:

Si é dato atto che gli enti comuni , oltre a quanto per legge, sono costituiti da : area condominiale (ad eccezione di quella in proprietà) ; quattro vani di ingresso e relativi vani scala; otto corridoi di accesso cantine ; due corsie box con rampe di accesso ; due locali uso comune ; due immondezai ; un locale impianto addolcitore acque ; un ripostiglio comune a piano interrato ; otto vani a piano sottotetto utilizzati come ripostigli con accesso tramite scaletta a scomparsa.

Il tutto corrispondente alle zone puntinate nella planimetria allegata al titolo.

Sempre nel medesimo atto (la cui nota di trascrizione si allega col n. G) risulta che le unità immobiliari in esame partecipano alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte nella misura pari a:

- 35,44/1000 per quanto riguarda l'appartamento;
- 2,18/1000 per quanto riguarda il box autorimessa.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Dati stereometrici

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente.

Utilizzando i coefficienti di ragguaglio dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano le superfici ragguagliate da utilizzare ai fini estimativi risultano le seguenti:

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Appartamento	98,00	1,00	98,00
Terrazza e balconi	28,00	0,30	8,40
Solaio nel sottotetto	58,00	0,50	29,00
Cantina	4,00	0,35	1,40
Autorimessa	18,00	0,50	9,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			146

§ 4.3 – Stato di possesso

L'unità al momento della stesura della presente relazione è occupata dal sig. [REDACTED], in forza di contratto di locazione datato 15.06.2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di LECCO il 26.09.2014 al n. 003116-serie 3T (codice identificativo TNB14T003116000VD).

La durata era fissata in 4 con inizio dal 01.09.2014 fino al 31.08.2018.

Non essendo stato disdettato si è rinnovato fino al 31.08.2022 e nuovamente, da informazioni assunte, fino al 31.08.2026.

Il canone annuo è stato fissato in € 8.400,00 (€ 700,00 mensili).

Di detto fattore si terrà opportunamente conto in fase di valutazione del bene.

§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla consultazione degli atti pubblici (provenienza), si è potuto accertare quanto segue.

Piani attuativi e Convenzioni urbanistiche

I beni da stimare fanno parte di un complesso realizzato in un Piano di Zona per edilizia economica-popolare in forza di Convenzione Urbanistica stipulata a rogito del notaio Orlando Cornelio di Lecco il 22.07.1982 rep. 245820/3940, trascritta il 03.08.1982 ai nn. 6359/5559, che viene allegata alla presente relazione quale parte integrante (allegato n. C).

Detta Convenzione regola e disciplina vari aspetti, compresi quelli relativi alla trasferibilità dei beni, e l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscerne i contenuti al momento del trasferimento.

Precisazione sulla trasferibilità con vendita forzata dei beni oggetto di Convenzione

In merito alla possibilità di trasferimento di immobili oggetto di convenzioni di edilizia agevolata, sulle vendite private, la sentenza n. 18135/2015 della Cassazione ha precisato che il vincolo di prezzo massimo segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la *ratio legis* di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni

speculative di rivendita.

Essendo questa la funzione della norma, si ritiene che il vincolo cessi nel momento in cui il bene viene venduto mediante asta nel contesto di una procedura concorsuale.

In questo caso, infatti, l'esigenza di evitare al venditore il compimento di azioni speculative viene meno, poiché la vendita è avvenuta contro la sua volontà, e l'acquirente ha acquistato il bene senza fruire delle agevolazioni connesse alla particolare disciplina del bene, sicché non v'è ragione di ritenere che egli debba subire gli effetti limitativi cui quelle agevolazioni sono connesse.

Si precisa che l'eventuale rivendita da parte dell'assegnatario dei beni sarà nuovamente regolata dalle norme, dalle prescrizioni e dai termini temporali contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata a rogito del notaio Orlando Cornelio di Lecco il 22.07.1982 rep. 245820/3940, trascritta il 03.08.1982 ai nn. 6359/5559, che si allega alla presente (allegato n. C).

Si ritiene utile precisare che su istanza di un assegnatario (terzo rispetto agli intestatari dei beni oggetto della procedura) il Comune di Valmadrera ha liberato i beni di sua proprietà (e solo quelli) ubicati nel medesimo complesso immobiliare attraverso la stipula di una "CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ART. 31 COMMA 49BIS L. 448/98".

Nel Quadro D della nota di trascrizione dell'atto vengono riportate informazioni in premessa e ne merito che potrebbero essere utili per il futuro all'assegnatario e quindi si riportano testualmente, depurati dei dati identificativi dei soggetti:

"PREMESSO CHE:

A) CON ATTO IN DATA 28 APRILE 1977 NUMERO 6.140/1.338 REP. NOTAIO GIAN FRANCO CONDO', REGISTRATO A MERATE IL 3 MAGGIO 1977 AL NUMERO 300 VOLUME III, IL COMUNE DI VALMADRERA HA SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETA' COOPERATIVA VALCASA, CONVENZIONE PER CESSIONE DI AREE PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO-POPOLARE REALIZZATI NELL'AMBITO DI PIANI DI ZONA, AI SENSI DELLE LEGGI 18/04/1962 N. 167, 22/10/1971 N. 865, 27/06/1974 N. 247, 27/07/1975 N. 166 E 28/01/1977 N. 10, AVENTE PER OGGETTO LA CESSIONE IN PIENA PROPRIETA', DELL'AREA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITA NEL COMUNE DI VALMADRERA, ALLORA IDENTIFICATA NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE CON LE PARTICELLE 1096/G, 1099/A, 4727/B, 1098/D DI ARE 37,95 - POI FUSE NELLA PARTICELLA 6162 ENTE URBANO DI ARE 37,95 - RICOMPRESA NEL P.E.E.P. PIANO DI ZONA 167 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE;

B) CON ATTO IN DATA 22 LUGLIO 1982 NUMERO 245.820/3.940 REP. NOTAIO ORLANDO CORNELIO, REGISTRATO A LECCO IL 29 LUGLIO 1982 AL NUMERO 1944 MODELLO I, TRASCRITTO A LECCO IN DATA 3 AGOSTO 1982 AI NN. 6359-5559, LA COOPERATIVA EDILIZIA VALCASA S.C.R.L. (CON SEDE IN VALMADRERA) E IL COMUNE DI VALMADRERA,

HANNO SOTTOSCRITTO UNA CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35, COMMA 11, DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865, CON LA QUALE E' STATA INTEGRATA E SOSTITUITA LA CONVENZIONE SOPRA CITATA E RELATIVA ALL'AREA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE GIA' SOPRA DESCRITTA. CON LA SUDETTA CONVENZIONE SONO STATI APPOSTI I VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE PER TUTTA LA DURATA DELLA CONCESSIONE;

C) SULLA PREDETTA AREA LA COOPERATIVA EDILIZIA VALCASA S.C.R.L. HA EDIFICATO, IN DIRITTO DI PROPRIETA', DUE FABBRICATI INDICATI COME "FABBRICATO 1" E "FABBRICATO 2", CON ACCESSO DA VIA RAFFAELE CASNEDI, IN CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA NUMERO 51 RILASCIATA IN DATA 26 LUGLIO 1982 PRATICA NUMERO 55/1982 E SUCCESSIVE VARIANTI NUMERO 73 RILASCIATA IL 27 GIUGNO 1984 PRATICA NUMERO 43/1984 E NUMERO 68/BIS RILASCIATA IL 19 LUGLIO 1985 PRATICA NUMERO 168/1984; INIZIO LAVORI IN DATA 6 OTTOBRE 1982, FINE LAVORI IN DATA 31 MAGGIO 1985, PERMESSO DI ABITABILITA' RILASCIATO IN DATA 19 GENNAIO 1987, CON DECORRENZA DAL 26 MARZO 1986;

D) CON ATTO DI ASSEGNAZIONE IN DATA 6 LUGLIO 1989 N. 460.983 REP. NOTAIO ORLANDO CORNELIO, REGISTRATO A LECCO IL 26 LUGLIO 1989 AL NUMERO 2373 VOLUME II, TRASCRITTO A LECCO IN DATA 2 AGOSTO 1989 AI NN. 8239-5819, A omissis SONO STATE ASSEGNATE IN PIENA PROPRIETA' LE UNITA' IMMOBILIARI, FACENTI PARTE DEL "FABBRICATO 2" SOPRA DESCRITTO, ALLORA IDENTIFICATE omissis CON ANNESSA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALI;

E) CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27 DELL'11 MAGGIO 2018 SOPRA CITATA, IL COMUNE DI VALMADRERA HA DELIBERATO DI ATTIVARE, SU ESPRESSA RICHIESTA DELL'INTERESSATO E PREVIO PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DETERMINATO AI SENSI DELLA NORMATIVA ALLORA VIGENTE, LA PROCEDURA ATTA AD ELIMINARE IL VINCOLO AFFERENTE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, ED OGNI ALTRO VINCOLO GRAVANTE SULLA PROPRIETA' PIENA, APPROVANDO SIA IL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE CHE IL "REGOLAMENTO PER L'ACCESSO ALLA PROCEDURA DI RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE EDIFICATE IN AREE P.E.E.P., GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA', E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI" DOVUTI DAL PIENO PROPRIETARIO PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELL'UNITA' ABITATIVA E SUE PERTINENZE E LE MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLO STESSO, IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DAL COMMA 4-TER DELL'ARTICOLO 31 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, COME INTRODOTTO DALL'ARTICOLO 5, COMMA 3-BIS, DEL D.L. 13 MAGGIO 2011 N.70, CONVERTITO IN LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106 E SUCCESSIVA MODIFICA AI

SENSI DEL COMMA 16-UNDECIES, ARTICOLO 29 DELLA LEGGE N. 14 DEL 24 FEBBRAIO 2012, NONCHE' GLI ADEMPIMENTI NECESSARI PER PROCEDERE ALLA SOPPRESSIONE DI TUTTI I VINCOLI GRAVANTI SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' RELATIVI ALLA UNITA' IMMOBILIARE INNANZI DESCRITTA;

F) *omissis* ESSENDO DECORSI 5 (CINQUE) ANNI DALLA DATA DEL PRIMO TRASFERIMENTO, CON ISTANZA PRESENTATA AL COMUNE DI VALMADRERA IN DATA 9 GIUGNO 2018 PROTOCOLLO 11939, HA RICHIESTO ALL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA DI QUANTIFICARE IL CORRISPETTIVO PER LA CANCELLAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE;

G) CON LETTERA RACCOMANDATA IN DATA 10 SETTEMBRE 2018, IL COMUNE DI VALMADRERA, IN OTTEMPERENZA ALLE RISULTANZE DELLA RELAZIONE PERITALE DEL 6 SETTEMBRE 2018, HA COMUNICATO A *omissis* L'IMPORTO DOVUTO PER LA CANCELLAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE, QUANTIFICATO IN EURO 10.209,40 (DIECIMILADUECENTONOVE VIRGOLA QUARANTA);

H) IL COMUNE DI VALMADRERA INTENDE ADDIVENIRE ALLA SOPPRESSIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI ALLE CONVENZIONI URBANISTICHE AVENTI AD OGGETTO LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA';

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, LE PARTI, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

ART. 1 - RIMOZIONE DEL VINCOLO RELATIVO IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA VIGENTE NORMATIVA, IVI COMPRESO IL DISPOSTO DEL COMMA 49-BIS DELL'ARTICOLO 31 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 NEL SUO TENORE AL MOMENTO DELL'INIZIO DELLA PROCEDURA CITATA IN PREMESSA, IL COMUNE DI VALMADRERA (LC), COME SOPRA RAPPRESENTATO, ACCONSENTE ALLA RIMOZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVO ALLA CONVENZIONE IN DATA 22 LUGLIO 1982 NUMERO 245.820/3.940 REP. NOTAIO ORLANDO CORNELIO CITATA IN PREMESSA, NONCHE' ALLA RIMOZIONE, NEI LIMITI DI LEGGE, DI OGNI ALTRO VINCOLO PREVISTO E/O RICHIAMATO IN DETTA CONVENZIONE O SUOI ALLEGATI RELATIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE IN CATASTO FABBRICATI *omissis*, DI PROPRIETA' DI *omissis*.

STANTE QUANTO SOPRA, LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI VALMADRERA (LC) *omissis* DI CUI E' PIENO PROPRIETARIO *omissis*, POTRANNO ESSERE LIBERAMENTE ALIENATE A QUALSIASI TITOLO E CONCESSE IN LOCAZIONE A CHIUNQUE SENZA DOVER CORRISPONDERE ULTERIORI SOMME DI DENARO AL COMUNE DI VALMADRERA. NESSUNA COMUNICAZIONE DOVRA' ESSERE FATTA AL COMUNE PRIMA E DOPO LA VENDITA O LA LOCAZIONE, A SEGUITO DELLA STIPULAZIONE DEL TRASCRIVENDO ATTO."

Si allega come allegato n. D la documentazione fornita dal Comune allo scrivente in merito a

detto iter di liberazione dai vincoli convenzionali.

Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato nel quale si trovano le unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n. 51 del 26.07.1982;
2. Concessione Edilizia n. 73 del 27.06.1984;
3. Concessione Edilizia n. 68/bis del 19.07.1985;
4. AGIBILITA' del fabbricato in cui si trovano i beni, denominato "F2", rilasciata il 19.01.1987.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione come allegato n. E la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più recente.

Previsioni urbanistiche

Nella zonizzazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato si trova in zona "B1 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA: 1,30 mc/mq" normata in particolare dall'art. 18 delle N.T.A.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 4.5 – Esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge;
- esistenza di Agibilità rilasciata il 19.01.1987.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Esito verifiche esistenza abusi e/o difformità edilizie

Le dimensioni planimetriche complessive dell'appartamento e del box sono sostanzialmente coerenti e conformi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali approvati, a meno di modeste differenze percentuali, rientranti nelle tolleranze fissate dalla normativa.

Per quanto concerne la cantina invece lo stato dei luoghi differisce, seppur di poco, rispetto a quanto autorizzato in quanto la parete est risulta spostata di circa cm 50, verso est, e quindi la cantina risulta leggermente più grande.

La planimetria catastale che è stata presentata per l'ottenimento dell'agibilità dei locali è corretta, ma cautelativamente si ritiene di prevedere la necessità di sanatoria della difformità di cui sopra e quindi di decurtarne il probabile costo dal valore di mercato, come più avanti determinato.

Conformità catastale

La consistenza e la conformazione delle unità immobiliari rappresentate nelle planimetrie catastali dell'appartamento, delle relative pertinenze e del box è da ritenersi sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

§ 4.6 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi e della conformità catastale

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte si deve prevedere una regolarizzazione

delle difformità interne riscontrate (diversa posizione parete cantina) mediante presentazione di richiesta di sanatoria il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire preventivato in **€ 3.000,00 onnicomprensivi**.

§ 4.7 – Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- n. 3 atti notarili stipulati nell'arco temporale di 36 mesi per immobili a destinazione residenziale (cat. A/2) nel medesimo foglio di mappa (15);

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 1.100,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**. Nella tabella inserita nel paragrafo seguente (§ 4.8) e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Decurtazioni

Sono da detrarre dal valore di mercato i deprezzamenti dei beni dovuti al fatto che compete alla procedura solamente una quota degli stessi (e non la piena proprietà) oltre alla esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo.

Per vendita di quote diverse dall'intero della piena proprietà

Al valore determinato per l'autorimessa si ritiene di applicare un coefficiente correttivo (di abbattimento) nell'ipotesi di alienazione della quota indivisa poiché la vendita di quote immobiliari

o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda per plurimi fattori che incidono sulla possibilità di godimento pieno e/o diretto del bene (ad esempio la necessità di definizione dei rapporti con i comproprietari per l'acquisizione delle quote residue o per la divisione materiale dei beni, ecc.), che in base alla scienza dell'estimo non è possibile determinare per via analitica e non vi è quindi altra via che quella di una sua stima di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente; nel caso in esame viene assunto nella misura del **10%** del valore della quota di 2/9 dell'intero, come risultante matematicamente.

Per esistenza di contratti di locazione aventi per oggetto i beni in esame

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. La disponibilità immediata dell'immobile, in caso di compravendita, ha infatti un peso notevole sul prezzo e di conseguenza sulla stima del probabile valore, principalmente per l'impossibilità dell'acquirente di andarci a vivere da subito.

Il deprezzamento di un immobile locato dipende dal tipo di contratto in corso o a suo tempo stipulato, ad esempio se si tratta di un contratto standard 4+4 o negoziato tra le due parti, dalla situazione con l'inquilino, se è o meno moroso, e se è stata o meno intrapresa una procedura di sfratto, infine, dalla durata residua del contratto.

Nel caso in esame si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del **10%** del valore dell'intero in considerazione del fatto che il canone appare in linea con il mercato locatizio locale.

Per regolarizzazione difformità edilizie e/o catastali

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate (edilizie) stimati in complessivi **€ 3.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 4.6.

§ 4.8 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene

fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla procedura** pari al più probabile valore di mercato della quota indivisa, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato nella tabella che segue e che viene inserita anche al paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione.

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTORIMESSA IN VIA CASNEDI N. 26 A VALMADRERA (LC)	Appartamento con cantina e box autorimessa	146	€ 1.100,00	€ 160.600,00
	DECURTAZIONI			
	Immobile soggetto a occupazione per locazione		10%	€ 16.060,00
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		A CORPO	€ 3.000,00
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 2/9)		10%	€ 3.145,33
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI (quota di 2/9)		€ 872,51	€ 28.308,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 4.8)		10%	€ 2.830,80
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 770,55	€ 25.000,00

§ 4.9 – Atto di provenienza e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di LECCO, con aggiornamento della repertoriazione al **09.06.2021**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

1.

2.

3.

4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questo in forza del seguente atto (si allega la nota di trascrizione con il n. F):

1) TRASCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 6873 Registro Generale 10682

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 175/9990 del 17/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di

, al quale i beni erano pervenuti per atto di assegnazione da parte di Cooperativa del notaio Orlando Cornelio del 06.07.1989 rep. 460983, trascritto il 02.08.1989 ai nn. 8239/5819 (si allega la nota di trascrizione con il n. G).

§ 4.10 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di LECCO, con aggiornamento della repertoriazione al **09.06.2021**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro il Debitore:

1) TRASCRIZIONE del 08/02/2021 - Reg Part 1263 Reg Gen 1718

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 47 del 31/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Liquidatore Giudiziale dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 16.03.2022

L'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giuseppe Milanesi

GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO Via Roncadelle, 58 25030 CASTEL MELLA (BS)	ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555
--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it