



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 156/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO SPA

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

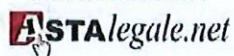
GIUDICE:  
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
Avv. MICHAELA LICINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

CF:MLNMRC73E11E507F

con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

PEC: marco.milani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2022

## LOTTO 1

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

**A**

porzione di fabbricato terra-cielo abitabile a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 190,45 mq per la quota di:

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

I beni oggetto di stima sono ubicati in zona rurale al confine tra i comuni di Torre de Busi (sul cui territorio insistono i beni di cui ai corpi A e B) e di Cisano Bergamasco (corpo C); le proprietà sono ubicate all'interno di un più ampio nucleo rurale composto da una cascina di antica costruzione in linea, ampiamente rimaneggiata e frazionata in porzioni terra-tetto tra diversi proprietari (due delle porzioni sono costituite dal Corpo A e dal Corpo B), un fabbricato di edificazione più recente (a nord-est, all'inizio dell'abitato) ed alcuni fabbricati accessori, di varie epoche (uno dei quali costituisce il Corpo C). Il nucleo è ubicato in gronda ad un'ampia balza coltivata a prato ben esposta a sud-est e discretamente panoramica, digradante verso il fiume Sonna ed il confine tra i due territori comunali è costituito dal tracciato di un torrente, attualmente prosciugato e parzialmente tombato.

Il borgo è raggiungibile attraverso strada pubblica, di calibro ridotto ma asfaltata e ben praticabile, che si dirama, in salita, dalla Via Sonna.

#### CORPO A – PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD ABITAZIONE

Porzione di antico fabbricato in linea, da terra a cielo, costituita da abitazione di tipo economico su tre livelli oltre ad una cantinola al piano interrato.

Dall'area esclusiva di pertinenza salendo tre gradini, tramite portoncino in legno, si accede al disimpegno - vano scale; di fronte all'ingresso una ripida rampa di scale scende verso la piccola cantina al piano inferiore.

Sulla destra si trova un ampio e luminoso locale, con tre aperture verso sud-est: la zona cucina con termo - camino è separata dal salotto unicamente da un muretto basso e due speroni di tavolato.

Dal vano scale, salendo all'ammezzato si trova un locale di servizio (bagno e lavanderia) che ospita la caldaia autonoma a GPL.

Giunti al pianerottolo di primo piano sul quale è piazzata una stufa a pellets, salendo fino al piano secondo ammezzato si accede all'ampio e ben rifinito locale bagno, mentre un corridoio disimpegna le due camere: la prima con letto matrimoniale, la seconda adibita a guardaroba con grande armadiatura e scala a giorno in legno che conduce al piano sottotetto.

Il sottotetto, di altezza ridotta ma ben sfruttabile è ben illuminato da due finestre e due velux ed è composto da un unico grande locale, con piccolo guardaroba sul fondo, parzialmente separato da una quinta in muratura.

Al servizio del primo piano vi è una lunga balconata affacciata verso valle.

L'appartamento si presenta in stato più che discreto.

A corredo della proprietà è presente area di pertinenza antistante il fabbricato, rappresentata sulla scheda catastale che è stata computata nel calcolo del valore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 160 - 270.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1737 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Comune di TORRE DE' BUSI - VIA SONNA n. 26, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/01/2018 in atti dal 06/12/2018 LEGGE 225 del 29/12/2017: comune di Torre De' Busi proveniente dall'UP di Lecco trasferito all'UP di Bergamo (n. 1024/2018)  
Coerenze: strada comunale, proprietà di terzi, mapp. 160  
In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2000.

**B**

porzione di fabbricato terra-cielo al rustico a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 43,30 mq per la quota di:

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

CORPO B – PORZIONE DI FABBRICATO ALLO STATO RUSTICO

Porzione di antico fabbricato in linea, da terra a cielo, attigua al CORPO A, costituita da locali al rustico su tre livelli: lavori di ristrutturazione sono iniziati indicativamente una trentina di anni fa e non sono mai stati portati a termine; sono state realizzate la nuova copertura (in continuità con il CORPO A), due nuovi solai in latero-cemento e la scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, mentre l'accesso al piano primo dal terreno avviene tramite scala precaria a pioli; la quota dei solai è sensibilmente differente rispetto all'attigui corpo A (circa 50 cm. per tutti e tre i livelli).

Dall'area esclusiva di pertinenza alla stessa quota si accede al locale di piano terreno, sgombero e senza divisioni dal quale attraverso una botola si può raggiungere il livello superiore, dal quale è stata realizzata una scala in cemento armato che conduce al sottotetto. Al piano intermedio sono stati realizzati alcuni tavolati, mentre il sottotetto è libero.

In caso di ristrutturazione, l'immobile si presta ad essere fuso in ampliamento al corpo A oppure ad essere utilizzato indipendentemente a formare una piccola abitazione indipendente su tre livelli (circa mq. 30 per ogni piano).

A corredo della proprietà è presente area di pertinenza antistante il fabbricato, rappresentata sulla scheda catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1601 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Comune di TORRE DE' BUSI - VIA SONNA n. SN, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/01/2018 in atti dal 06/12/2018 LEGGE 225 del 29/12/2017: comune di Torre De' Busi proveniente dall'UP di Lecco trasferito all'UP di Bergamo (n. 1024/2018)  
Coerenze: strada comunale, proprietà di terzi, mapp. 1737.  
In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.



**corpo box con area esclusiva** a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 13,90 mq per la quota di:

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

#### CORPO C – BOX

A sud della vecchia cascina, attraversando la valletta coperta, sul territorio di Cisano Bergamasco è ubicato il corpo box indipendente, in muratura con copertura a solaio piano.

Il box è costituito da un unico locale, in quanto il tavolato divisorio con il ripostiglio, presente nella scheda catastale è stato demolito.

La basculante ad apertura manuale ha larghezza piuttosto ridotta (poco più di cm. 200) e consente l'accesso di auto di dimensioni medio-piccole; all'interno la larghezza è variabile da circa cm. 240 a cm. 320, con una lunghezza di 890 cm.

Oltre alla basculante è presente una porta laterale in ferro ed una finestra verso valle.

Il box è circondato da ampia area di pertinenza, in minima parte pianeggiante, ma per lo più scoscesa verso la valle, sulla quale sono presenti manufatti e muretti di sostegno per renderla fruibile compresa una piccola tettoia precaria da rimuovere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 230.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 392 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Comune di CISANO BERGAMASCO - VIA SONNA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: mapp. 4462, mapp. 6601, via Sonna  
in precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.752,00
Data della valutazione:	07/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/03/2012 a firma di Notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 240295/20815 di repertorio, iscritta il 02/05/2012 a Bergamo ai nn. 18741/2952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €.

Importo capitale: 200.000 €

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/01/2023 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 24/01/2023 a Bergamo ai nn. 3905/2561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'accesso avviene da una strada di campagna, asfaltata ma di calibro ridotto, che si dirama da Via Sonna in territorio di Comune di Torre de' Busi al confine con Cisano Bergamasco. Dalle risultanze di mappa catastale, giunti all'abitato, l'accesso alla proprietà avviene attraverso la zona antistante il fabbricato in linea (vecchia cascina) di proprietà privata, di terzi.

Sebbene non sia presente alcuna trascrizione, la porzione di terreno compresa tra il fabbricato e gli orti recintati è gravata di fatto da servitù di transito passiva, carraia e pedonale, a favore dei fondi posti a sud (per tutti i proprietari, compresi i beni pignorati)

La mappa catastale (Torre de' Busi) dalla zona nord del fabbricato, indica la prosecuzione del viottolo d'accesso sul retro dei fabbricati fino a raggiungere il tracciato della valetta ora prosciugata.

A corredo della proprietà è presente area di pertinenza antistante il fabbricato, rappresentata sulla scheda catastale dei mapp. 1601/2 e 1737.

In Comune di Torre de' Busi (corpi A e B) di fatto l'area esclusiva è estesa a [REDACTED]



piena proprietà ciascuno degli immobili in CISANO BERGAMASCO, Catasto Terreni fg. 9 mapp. 392 e in TORRE DE' BUSI fg. 1 mapp. 1601.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1465, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione consistente in formazione scala interna e aperture, rilasciata il 09/08/1999 con il n. 2459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tore de' Busi, corpo B, rustico al mapp. 1601/2 - sottotetto del corpo A al mapp. 1737 .

Lavori incompiuti: scala dal piano terreno al primo non realizzata, aperture sui prospetti realizzate solo parzialmente, finiture lasciate al rustico ed impianti completamente assenti. Agibilità allo stato non rilasciabile.

Denuncia di inizio attività N. 1441, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimento tetto e solai, presentata il 03/07/1998 con il n. 2077 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tore de' Busi, corpo B, rustico al mapp. 1601/2 - sottotetto e tetto del corpo A al mapp. 1737 .

Agibilità non necessaria. Pratica edilizia reperita negli archivi comunali, non citata nell'atto di provenienza.

Concessione edilizia N. 479, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere interne, rilasciata il 12/08/1984 con il n. 973 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tore de' Busi, corpo A al mapp. 1737, piani rialzato e primo .

Agibilità non richiesta, da richiedere a seguito di regolarizzazione. La fattispecie è erroneamente stata identificata come manutenzione ordinaria, visto il pagamento di contributo si tratta di ristrutturazione. L'atto di provenienza cita una domanda di concessione in variante del 16/05/1986, non reperita negli archivi comunali; le considerazioni sulla regolarità sono fatte in base al presente titolo autorizzativo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 45 del 05/12/2009 - pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 del 20/10/2010 (originario), l'immobile ricade in zona - tav. PDR7: Ambiti residenziali consolidati - RCC. Norme tecniche di attuazione ed indici: - tav. DDP5: edificio indicato come esistente alla swoglia storica del 1845; - tav. DDP6: edifici isolati (ex B2); - tav. DDP7: area non servita da fognatura; - tav. DDP7A: area non servita da rete gas metano; - tav. G9B: fattibilità geologica 2A (modeste limitazioni) - tav. DDP9: vincoli paesaggistico-ambientali: fiumi e corsi d'acqua per una fascia di 150 m. per sponda (vincolo comma 1, lett. c - art. 142 D.lgs. 42/2004); - tav. DDP10: aree catastali poste a quota inferiore ai 600 m. s.l.m.; - tav. PDR1A: edifici di classe C; - tav. PDR2: sensibilità paesistica 5 (molto alta) . Il titolo è riferito solamente al BENI IN COMUNE DI TORRE DE' BUSI (corpi A e B). Vigente VARIANTE 3 approvata in forza di delibera: C.C. n. 36 del 26/11/2014 pubblicato sul B.U.R.L. del 20/05/2015

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 28/06/2013 - pubblicato sul B.U.R.L. del 23/04/2014 (originario), l'immobile ricade in zona - tav. PDR1: Ambiti/Verdi di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: DDP3: vincolo di tipo idraulico (R.D. 523/1904 art. 96) fascia di rispetto 10 m.; DDP3: ambito di notevole interesse pubblico: anfiteatro collinare - pedemontano e della valle del Sonna (DGR 8/II484 del 2010); DDP6: area sorgente - serbatoio di naturalità: aree di elevato valore naturalistico-ambientale in zona pedemontana; DDP8: sensibilità paesistica alta; DDP9: fattibilità geologica 4a (gravi limitazioni); . Il

titolo è riferito solamente al BENI IN COMUNE DI CISANO BERGAMASCO (corpo C). Fabbriato accessorio oggetto della stima OMESSO DALLA CARTOGRAFIA (si presume per mero errore materiale)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel corpo A sono presenti diverse difformità rispetto al progetto approvato: al piano seminterrato: la cantinola non è indicata nella pratica edilizia; al piano rialzato: divisorio tra cucina e soggiorno parzialmente abbattuto (mantenuto basso per una proiezione); al piano primo: non è indicata la scala che dalla seconda camera conduce al sottotetto (riportato nelle pratiche edilizie relative al corpo B) In generale: alcune aperture non corrispondono a quanto previsto (a causa delle opere realizzate solo parzialmente); il locale di sottotetto ha una altezza superiore di circa cm. 25 rispetto al progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, consistente in rilievo, restituzione grafica, presentazione di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionale: €3.000,00
- Sanzioni e diritti di segreteria comunali, doppi oneri di urbanizzazione (importo stimato): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e Corpo B - sanatoria congiunta.

L'abuso più rilevante, in particolare dal punto di vista ambientale (sopralzo di circa 25 cm.) risale ad epoca antecedente all'apposizione di vincolo paesaggistico, l'aumento di volume è modesto (circa mc. 18) e le linee del colmo e delle gronde sono raccordate con le porzioni fabbricato di altra proprietà: non si ravvisano motivazioni per cui l'abuso non dovrebbe essere sanabile, tuttavia occorre concordare le modalità con l'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso in cui l'UTC non ritenesse sanabile la difformità, la decurtazione di valore è da ritenersi compensativa della ridotta commerciabilità del bene.

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo C - piccola tettoia precaria verso valle

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione tettoia precaria: €450,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come di seguito specificato non sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del box. Tuttavia la scheda catastale del 1988 rappresenta un tavolato divisorio tra box e ripostiglio non più presente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, consistente in rilievo, restituzione grafica, presentazione di CILA 1000 per opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionale: €.850,00
- Sanzioni e diritti di segreteria comunali, doppi oneri di urbanizzazione (importo cautelativo): €.1.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Cisano Bergamasco, interpellato in merito, in data 29/05/2023 risponde testualmente: " (...) con la presente si comunica che a seguito delle ricerche negli archivi comunali, per l'immobile in questione - mappale n. 392/1-, non esistono pratiche edilizie. (...) Considerato che la Legge Ponte n. 765/1967 prevedeva richiesta di licenza di costruire per i centri abitati e che il Comune di Cisano Bergamasco dal 11.08.1962 era dotato di Programma di Fabbricazione per il quale, per la zona in esame, erano concedibili costruzioni rurali e civili abitazioni, con la presente si comunica che non ci sono elementi per ritenere abusivo il fabbricato in questione." Si ritiene comunque necessario procedere alla sanatoria per la demolizione del tavolato rappresentato nella scheda del 1988.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità ed imprecisioni nelle tre schede catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento n. 3 schede catastali, presentate con procedura Docfa a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- n. 3 nuove schede catastali: €.900,00
- diritti catastali € 50 x 3: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A - B - C

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



porzione di fabbricato terra-cielo abitabile a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 190,45 mq per la quota di:

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

I beni oggetto di stima sono ubicati in zona rurale al confine tra i comuni di Torre de Busi (sul cui territorio insistono i beni di cui ai corpi A e B) e di Cisano Bergamasco (corpo C); le proprietà sono ubicate all'interno di un più ampio nucleo rurale composto da una cascina di antica costruzione in linea, ampiamente rimaneggiata e frazionata in porzioni terra-tetto tra diversi proprietari (due delle porzioni sono costituite dal Corpo A e dal Corpo B), un fabbricato di edificazione più recente (a

nord-est, all'inizio dell'abitato) ed alcuni fabbricati accessori, di varie epoche (uno dei quali costituisce il Corpo C). Il nucleo è ubicato in gronda ad un'ampia balza coltivata a prato ben esposta a sud-est e discretamente panoramica, digradante verso il fiume Sonna ed il confine tra i due territori comunali è costituito dal tracciato di un torrente, attualmente prosciugato e parzialmente tombato.

Il borgo è raggiungibile attraverso strada pubblica, di calibro ridotto ma asfaltata e ben praticabile, che si dirama, in salita, dalla Via Sonna.

#### CORPO A – PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD ABITAZIONE

Porzione di antico fabbricato in linea, da terra a cielo, costituita da abitazione di tipo economico su tre livelli oltre ad una cantinola al piano interrato.

Dall'area esclusiva di pertinenza salendo tre gradini, tramite portoncino in legno, si accede al disimpegno - vano scale; di fronte all'ingresso una ripida rampa di scale scende verso la piccola cantina al piano inferiore.

Sulla destra si trova un ampio e luminoso locale, con tre aperture verso sud-est: la zona cucina con termo - camino è separata dal salotto unicamente da un muretto basso e due speroni di tavolato.

Dal vano scale, salendo all'ammezzato si trova un locale di servizio (bagno e lavanderia) che ospita la caldaia autonoma a GPL.

Giunti al pianerottolo di primo piano sul quale è piazzata una stufa a pellets, salendo fino al piano secondo ammezzato si accede all'ampio e ben rifinito locale bagno, mentre un corridoio disimpegna le due camere: la prima con letto matrimoniale, la seconda adibita a guardaroba con grande armadiatura e scala a giorno in legno che conduce al piano sottotetto.

Il sottotetto, di altezza ridotta ma ben sfruttabile è ben illuminato da due finestre e due velux ed è composto da un unico grande locale, con piccolo guardaroba sul fondo, parzialmente separato da una quinta in muratura.

Al servizio del primo piano vi è una lunga balconata affacciata verso valle.

L'appartamento si presenta in stato più che discreto.

A corredo della proprietà è presente area di pertinenza antistante il fabbricato, rappresentata sulla scheda catastale che è stata computata nel calcolo del valore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 160 - 270.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1737 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Comune di TORRE DE' BUSI - VIA SONNA n. 26, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/01/2018 in atti dal 06/12/2018 LEGGE 225 del 29/12/2017: comune di Torre De' Busi proveniente dall'UP di Lecco trasferito all'UP di Bergamo (n. 1024/2018)  
Coerenze: strada comunale, proprietà di terzi, mapp. 160  
In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2000.



*corpo A - appartamento: ingresso*



*corpo A - appartamento: vano scala*



*corpo A - appartamento: soggiorno - cottura al Piano Rialzato*



*corpo A - appartamento: soggiorno - cottura al Piano Rialzato*



*corpo A - appartamento: bagno al Piano 2° ammezzato*



*corpo A - appartamento: disimpegno al Piano 1°*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: (area non servita da rete fognaria e rete gas metano), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali della Valle San Martino.



*dintorni*



*la cascina in linea ristrutturata (facciata sud-est)*



*la cascina (facciata sud-ovest)*



*dintorni*



*la cascina (facciata nord-est)*



*vista panoramica*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

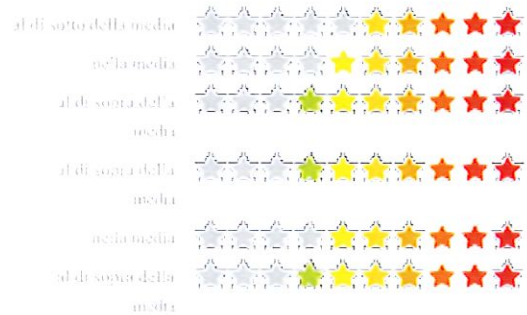
esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CORPO A – PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD ABITAZIONE

(valutazione da 0 – pessimo, a 10 – ottimo; qualità dell'elemento/stato di conservazione)

EDIFICIO

(qualità/stato di conservazione)

L'edificio che ospita i Corpi A e B è una cascina in linea di antica costruzione (di certo antecedente il 1845) negli anni ristrutturata nelle diverse sezioni che la compongono, di proprietà diverse;

le fondazioni sono presumibilmente in pietrame (6/6);

le murature di elevazione sono costituite da pietrame e laterizio (6/6);

i solai sono in C.A. e laterizio realizzati circa 30 anni fa (7/7);

La struttura del tetto (30 anni circa) è in legno (8/8) a falde con copertura in tegole di laterizio (8/7);

Le lattonerie sono in lamiera (7/7);

Le facciate sono rifinite con intonaco, in parte tinteggiate (6/6).

Il tutto realizzato con buone tecniche ed in stato di conservazione discreto.

CORPO A

(qualità/stato di conservazione)

L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaietta a GPL (7/7), presumibilmente conforme, come la distribuzione a radiatori (7/7).

L'impianto idrosanitario appare in piena efficienza (8/8).

L'impianto elettrico sottotraccia (7/7), come quello TV appaiono in buono stato e sono presumibilmente conformi.

Nel soggiorno è presente termo-camino a legna (8/8).

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (8/7) il tutto tinteggiato (7/6).

Le porzioni di tetto a vista sono costituite da travi e perlinatura in legno di abete (8/8).

I pavimenti sono in ceramica monocottura (7/6) negli ambienti principali, in piastrelle di gres nel bagno principale (8/8), come il rivestimento (8/8).

La soletta del balcone è in c.a. (8/8), la pavimentazione balcone è in piastrelle di gres porcellanato (7/7); il parapetto è a disegno semplice in ferro smaltato (7/7).

I davanzali sono in granito (8/7), come il rivestimento della scala dal piano rialzato al primo (8/8), mentre la scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto è a giorno in legno (7/7).

I serramenti ad ante battenti sono in legno con vetro semplice o vetrocamera, di epoche e qualità differenti – alcuni sostituiti di recente (media 6/6), con antistanti antoni in legno (6/6).

Le porte interne in legno, alcune a vetri (6/6).

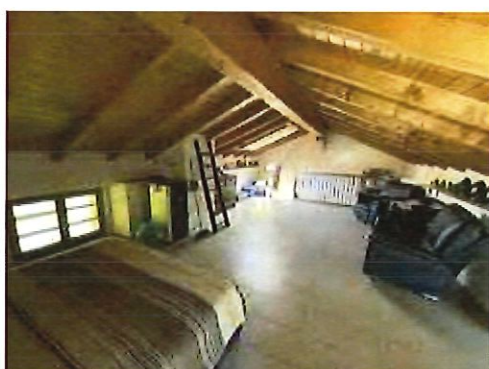
Il portoncino di ingresso è in legno (6/6).



corpo A - appartamento: camera al Piano 1°



corpo A - appartamento: seconda camera al Piano 1° con scala verso il sottotetto



corpo A - appartamento: Piano 2° sottotetto



corpo A - appartamento: scala interna



corpo A - appartamento: terrazzo al Piano 1°



corpo A - appartamento: bagno - lavanderia al Piano 1° ammezzato

CLASSE ENERGETICA:



[403,30 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97080-000011/12 registrata in data 23/05/2023

CONSISTENZA:

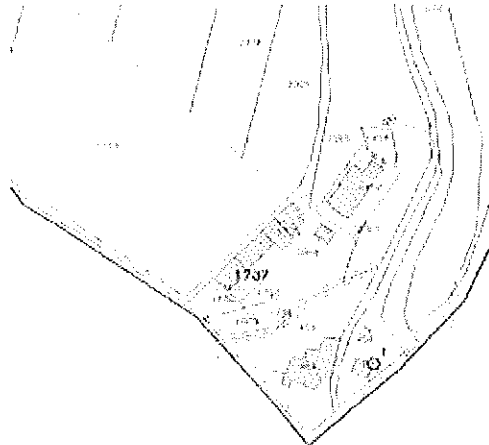
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

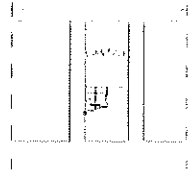
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Torre de' Busi - mapp. 1737: cantinola al PIANO -1	14,00	x	20 %	=	2,80
Torre de' Busi - mapp. 1737: locali abitabili al PIANO T	65,00	x	100 %	=	65,00
Torre de' Busi - mapp. 1737: locali abitabili al PIANO 1	65,00	x	100 %	=	65,00
Torre de' Busi - mapp. 1737: locali abitabili al PIANO 2 sottotetto	65,00	x	80 %	=	52,00
Torre de' Busi - mapp. 1737: balcone al PIANO 1	10,00	x	25 %	=	2,50
Torre de' Busi - mapp. 1737: area esterna	63,00	x	5 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>282,00</b>				<b>190,45</b>



ortofoto satellitare

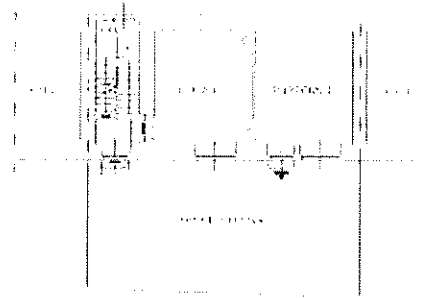


estratto di mappa



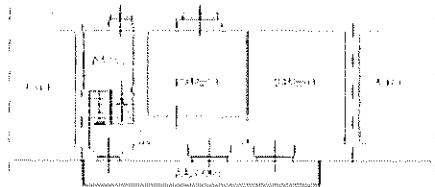
**PIANO SEMINTERRATO**  
H260

*scheda catastale: Piano -1*



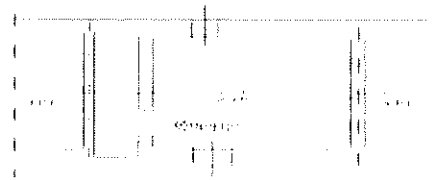
**PIANO TERRA**  
H275

*scheda catastale: Piano T*



**PIANO PRIMO**  
H295

*scheda catastale: Piano 1*



**PIANO SECONDO**  
H MEDIA 1.72

*scheda catastale: Piano 2*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### CORPI A – B – C

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

La situazione in alcuni paesi in area pedemontana della provincia di Bergamo è generalmente peggiore rispetto alle aree più pregiate della provincia, in particolare nelle aree extraurbane; in genere i valori sono uniformi con i paesi contermini appartenenti alla provincia di Lecco.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2022, in Comune di TORRE DE' BUSI (BG), zona extraurbana/ZONA RURALE, per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 600 – 900 €/mq. (BOX: 600 – 900 €/mq.); in Comune di CISANO BERGAMASCO (BG), zona extraurbana, 600 – 900 €/mq. (BOX in zona Centrale: 470 – 630 €/mq.); in Comune di MONTE MARENZO (LC), zona extraurbana, 750 – 900 €/mq. (BOX: 830 – 950 €/mq.); in Comune di CALOLZIOCORTE (LC), zona extraurbana - montana, 850 – 1050 €/mq. (BOX: 800 – 1.000 €/mq.); in Comune di CARENNO (LC), zona extraurbana, 750 – 900 €/mq. (BOX: 790 – 1.000 €/mq.).

Il comune di TORRE DE' BUSI, forse a causa del cambio di provincia relativamente recente, non è presente nei bollettini F.I.M.A.A. né della provincia di Bergamo né della provincia di LECCO: l'ultima rilevazione a mia disposizione nel listino di Lecco del 2016, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indicava una quotazione di mercato di 500 – 800 €/mq. (per altri comuni i valori dei listini correnti sono abbastanza in linea con quelli del 2016).

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A. Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2023), in Comune di MONTE MARENZO, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 800 – 1.000 €/mq., per BOX a corpo di 12.000 – 18.000 €/mq.; in Comune di CALOLZIOCORTE ALTA 600 – 800 €/mq. (BOX: 15.000 – 18.000); in Comune di CARENNO 600 – 800 €/mq. (BOX: 15.000 – 18.000).

Il Listino Mercato Immobiliare edito da F.I.M.A.A. Bergamo (edizione 2022), in Comune di CISANO BERGAMASCO, per APPARTAMENTI SEMI-RECENTI (20-50 anni) indica una quotazione di mercato di 600 – 900 €/mq., per APPARTAMENTI DA RISTRUTTURARE DI 250 – 400 €/mq., per BOX a corpo di 12.000 – 15.000 €.

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

Sono stati considerati il contesto rurale, ristrutturato in anni relativamente recenti, composto da poche unità immobiliari, in discreto stato conservativo e nel complesso gradevole, le caratteristiche degli immobili, la dotazione di impianti ed in negativo la carenza di servizi essenziali come fognatura e gas metano.

L'abbondanza, varietà ed eterogeneità dell'offerta immobiliare sul territorio, non consentono di prendere in considerazione beni comparabili.

L'atto di provenienza del 28/03/2012 riporta un prezzo di acquisto per l'intero compendio di € 200.000,00.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 800,00/mq. per le superfici commerciali della porzione abitabile, debitamente ridotti per i corpi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,45	x	800,00	=	<b>152.360,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 152.360,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 152.360,00</b>
---	---------------------

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24

**PORZIONE DI FABBRICATO TERRA-CIELO AL  
RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

porzione di fabbricato terra-cielo al rustico a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 43,30 mq per la quota di:

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

#### CORPO B – PORZIONE DI FABBRICATO ALLO STATO RUSTICO

Porzione di antico fabbricato in linea, da terra a cielo, attigua al CORPO A, costituita da locali al rustico su tre livelli: lavori di ristrutturazione sono iniziati indicativamente una trentina di anni fa e non sono mai stati portati a termine; sono state realizzate la nuova copertura (in continuità con il CORPO A), due nuovi solai in latero-cemento e la scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, mentre l'accesso al piano primo dal terreno avviene tramite scala precaria a pioli; la quota dei solai è sensibilmente differente rispetto all'attigui corpo A (circa 50 cm. per tutti e tre i livelli).

Dall'area esclusiva di pertinenza alla stessa quota si accede al locale di piano terreno, sgombero e senza divisioni dal quale attraverso una botola si può raggiungere il livello superiore, dal quale è stata realizzata una scala in cemento armato che conduce al sottotetto. Al piano intermedio sono stati realizzati alcuni tavolati, mentre il sottotetto è libero.

In caso di ristrutturazione, l'immobile si presta ad essere fuso in ampliamento al corpo A oppure ad essere utilizzato indipendentemente a formare una piccola abitazione indipendente su tre livelli (circa mq. 30 per ogni piano).

A corredo della proprietà è presente area di pertinenza antistante il fabbricato, rappresentata sulla scheda catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1601 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Comune di TORRE DE' BUSI - VIA SONNA n. SN, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/01/2018 in atti dal 06/12/2018 LEGGE 225 del 29/12/2017: comune di Torre De' Busi proveniente dall'UP di Lecco trasferito all'UP di Bergamo (n. 1024/2018)  
Coerenze: strada comunale, proprietà di terzi, mapp. 1737.  
In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.



corpo B - rustico: ingresso al Piano T.



corpo B - rustico: locale al Piano T.



*corpo B - rustico: locale al Piano 1°*



*corpo B - rustico: scala dal Piano 1° al Piano 2°*



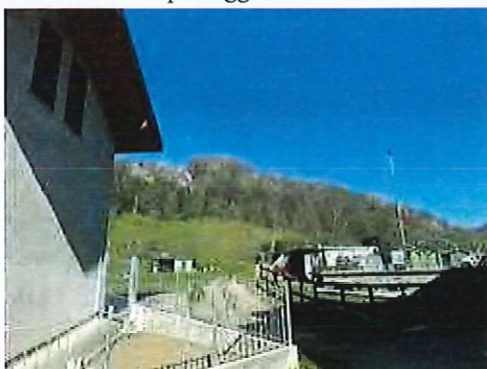
*corpo B - rustico: locale al Piano 2° sottotetto*



*corpo B - rustico: locale al Piano 2° sottotetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: (area non servita da rete fognaria e rete gas metano), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali della Valle San Martino.



*dintorni*



*la cascina in linea ristrutturata (facciata sud-est)*



i solai sono in C.A. e laterizio realizzati circa 30 anni fa (7/7),  
 La struttura del tetto (30 anni circa) è in legno (8/8) a falde con copertura in tegole di laterizio (8/7);  
 Le lattonerie sono in lamiera (7/7);  
 Le facciate sono rifinite con intonaco, in parte tinteggiate (6/6).  
 Il tutto realizzato con buone tecniche ed in stato di conservazione discreto.

#### CORPO B

(qualità/stato di conservazione)

l'immobile è completamente privo di impianti ed infissi, esclusa la porta di ingresso ed una portafinestra a tamponare l'apertura al piano superiore.

I pochi divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, in parte rivestiti con intonaco rustico.

Le porzioni di tetto a vista sono costituite da travi e perlinatura in legno di abete (8/8).

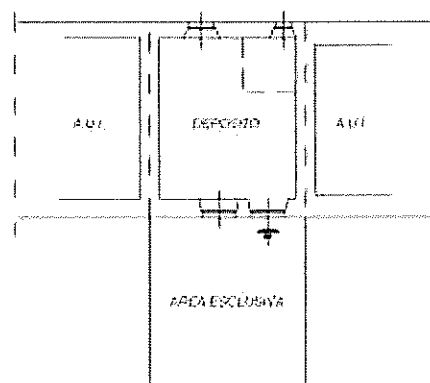
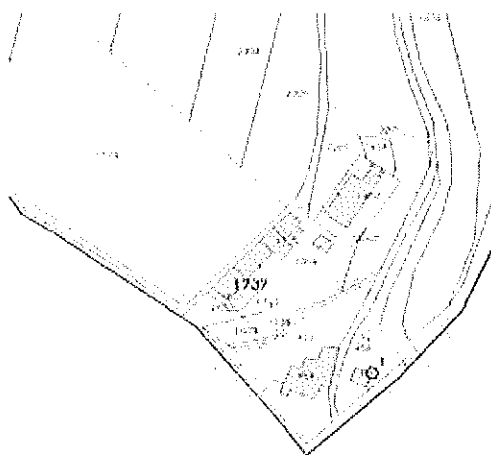
I pavimenti sono assenti.

#### 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*

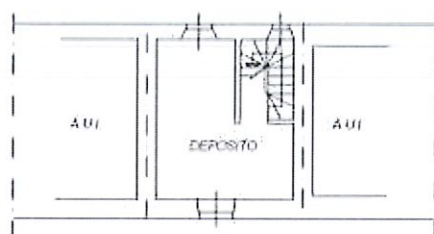
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Torre de' Busi - mapp. 1601/2: locali al rustico al PIANO T	30,00	x	40 %	=	12,00
Torre de' Busi - mapp. 1601/2: locali al rustico al PIANO 1	30,00	x	50 %	=	15,00
Torre de' Busi - mapp. 1601/2: locali al rustico al PIANO 2 sottotetto	30,00	x	50 %	=	15,00
Torre de' Busi - mapp. 1601/2: area esterna	26,00	x	5 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>43,30</b>



**PIANO TERRA**

H 2 70

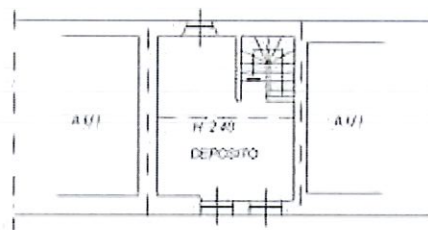
estratto di mappa



**PIANO PRIMO**  
H 2.70

scheda catastale: Piano 1

scheda catastale: Piano 2



**PIANO SECONDO**  
H. MEDIA 2.17

scheda catastale: Piano 2

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,30 x 800,00 = 34.640,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 34.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 34.640,00

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24

## CORPO BOX CON AREA ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO C

corpo box con area esclusiva a TORRE DE' BUSI VIA SONNA 24, della superficie commerciale di 13,90 mq per la quota di:

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

## CORPO C – BOX

A sud della vecchia cascina, attraversando la valletta coperta, sul territorio di Cisano Bergamasco è ubicato il corpo box indipendente, in muratura con copertura a solaio piano.

Il box è costituito da un unico locale, in quanto il tavolato divisorio con il ripostiglio, presente nella scheda catastale è stato demolito.

La basculante ad apertura manuale ha larghezza piuttosto ridotta (poco più di cm. 200) e consente l'accesso di auto di dimensioni medio-piccole; all'interno la larghezza è variabile da circa cm. 240 a cm. 320, con una lunghezza di 890 cm.

Oltre alla basculante è presente una porta laterale in ferro ed una finestra verso valle.

Il box è circondato da ampia area di pertinenza, in minima parte pianeggiante, ma per lo più scoscesa verso la valle, sulla quale sono presenti manufatti e muretti di sostegno per renderla fruibile compresa una piccola tettoia precaria da rimuovere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 230.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 392 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Comune di CISANO BERGAMASCO - VIA SONNA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: mapp. 4462, mapp. 6601, via Sonna  
in precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/03/2012 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 240294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12242.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/05/2012

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



*corpo C - box: dal viale*



*corpo C - box: vista laterale*



*corpo C - box: ingresso pedonale*



*corpo C - box: verso il viale*



*corpo C - box: interno*



*corpo C - box: interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

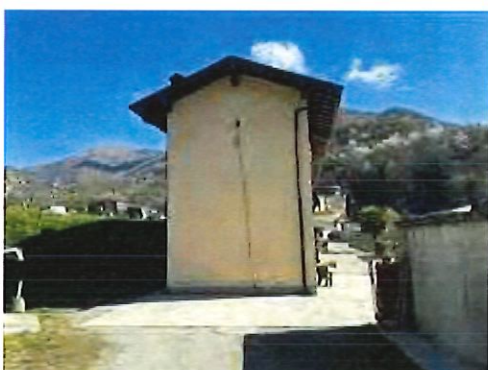
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: (area non servita da rete fognaria e rete gas metano), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturale della Valle San Martino.



*dintorni*



*la cascina in linea ristrutturata (facciata sud-est)*



*la cascina (facciata sud-ovest)*



*dintorni*



la cascina (facciata nord-est)



vista panoramica

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CORPO A

(qualità/stato di conservazione)

I muri e muretti di sostegno e contenimento sono in C.A. (7/5)

Il pavimento è in battuto di cemento (6/5)

Le murature in elevazione sono in prismi di cemento (6/5)

Il solaio piano di copertura è in laterocemento (6/5) con alcune infiltrazioni visibili e copertura in guaina bituminosa (6/5)

La basculante è in lamiera zincata (6/6)

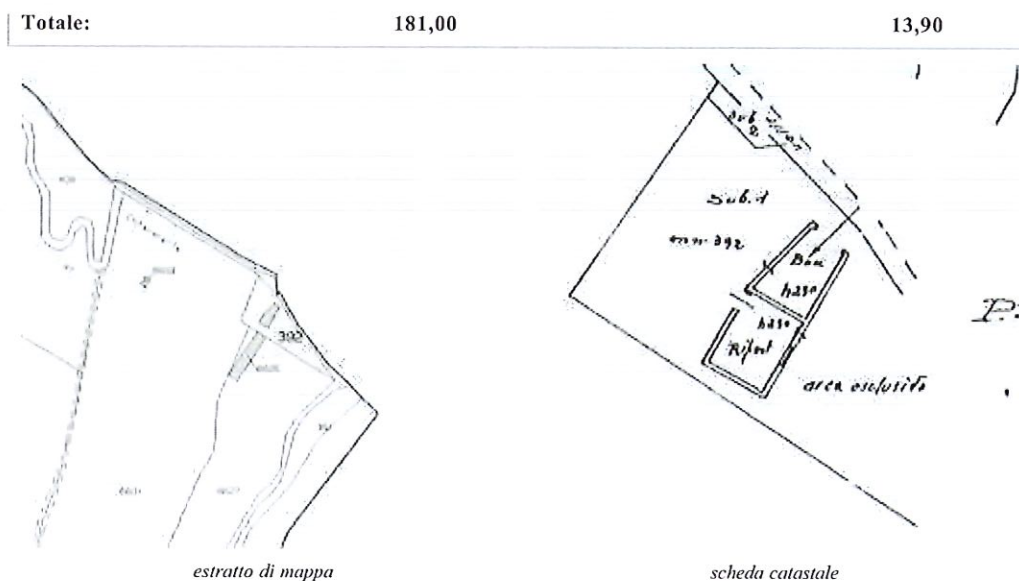
La porta laterale ed il serramento della finestra sono in ferro (7/6)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cisano B.sco - mapp. 392/1: box al PIANO T	31,00	x	40 %	=	12,40
Cisano B.sco - mapp. 392/1: area esterna	150,00	x	1 %	=	1,50

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,90 x 800,00 = **11.120,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.120,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.120,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Tore De' Busi - Cisano Bergamasco, agenzie: operanti in 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	porzione di fabbricato terra-cielo abitabile	190,45	0,00	152.360,00	152.360,00
B	porzione di fabbricato terra-cielo al rustico	43,30	0,00	34.640,00	34.640,00
C	corpo box con area esclusiva	13,90	0,00	11.120,00	11.120,00
				<b>198.120,00 €</b>	<b>198.120,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I tre corpi potrebbero essere venduti separatamente: nel dettaglio il corpo A è un'abitazione indipendente su tre livelli, il corpo B (al rustico, con accesso indipendente) si presta, una volta ristrutturato, ad essere utilizzato indipendentemente; Il corpo C è un box indipendente, anch'esso vendibile separatamente o attribuibile al corpo di maggior valore.

Tuttavia la contiguità tra i corpi A e B, e la facilità con cui quest'ultimo può essere ammesso al primo (sebbene vi sia differenza tra le quote di solaio), ed il valore complessivo relativamente modesto, consigliano di costituire un unico lotto per la vendita giudiziaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.120,00**

**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: **€. 28.368,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 160.752,00**

data 07/06/2023

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI