
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

N. Gen. Rep. **000159/16**
LOTTO 1

GIUDICE G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LUCA AGOSTANI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 678
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 411
C.F. MTLLD68H14B729E*

Bellano (Lecco) Frazione Bonzeno 51

cellulare: 3388412525

email: l.motta@tin.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



BENI IN CORTENOVA (LECCO) VIA ALLA CHIESA N°
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa con giardino pertinenziale sito in Cortenova (Lecco) frazione Bindo via Alla Chiesa n°

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'accesso all'immobile avviene dalla strada provinciale S.P. n° 62 che dalla Città di Lecco, in direzione Valsassina, passando attraverso i comuni di Ballabio, Pasturo, Introbio, Primaluna giunge al comune di Cortenova. La frazione di Bindo, ove è sito l'immobile oggetto di perizia di stima è posta a nord in prossimità del confine con il comune di Taceno. I principali servizi sono in centro a Cortenova, la frazione di Bindo ove è sito l'immobile (villa con giardino pertinenziale) ha prevalente destinazione residenziale.

IDENTIFICATO IN CATASTO:

- **FABBRICATI:** intestata a ESECUTATO foglio 2 mappale 1482 subalterno 501, categoria A/8, classe 1, superficie catastale TOTALE 253 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 244 MQ, composto da vani 12,5 VANI, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 1.678,48, - registrata all'UTE con la scheda DATA PRESENTAZIONE 16/10/1969 N° T109561

COERENZE DA NORD: MAPPALE 187, MAPPALE 424, MAPPALE 1864, MAPPALE 1863, MAPPALE 186, STRADA COMUNALE VIA ALLA CHIESA, FIUME.

- **TERRENI:** intestata a ESECUTATO foglio 9 mappale 187 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 390 MQ, - reddito agrario: €0.12 L.234, - reddito domenicale: €0,20 L. 390.

COERENZE DA NORD: FIUME, MAPPALE 424, MAPPALE 1482.

- **TERRENI:** intestata a ESECUTATO foglio 9 mappale 1864 qualità SOPPRESSO.

- A.1. **Autorimessa interrata:** **FABBRICATI:** foglio 2 mappale 1482 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 74 MQ, composto da vani 65 MQ, posto al piano S2, - rendita: € 144,35, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTATA IN DATA 27/04/2010 N° LC0070061

COERENZA DA NORD: CONTROTERRA, MAPPALE 1482 SUBALTERNO 501, CONTROTERRA.

- A.2. **Autorimessa seminterrata:**

- A.3. **Area di pertinenza - Giardino:**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dall'ESECUTATO
L'esecutato ha la piena proprietà del bene



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:

DONAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE derivante da DONAZIONE ACCETTATA DIRITTO DI ABITAZIONE a favore di [REDACTED] contro ESECUTATO a firma di NOTAIO DELLA CHA' CHIARA - MILANO in data 29/07/2011 ai nn. REP. N° 7508/4512 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 04/08/2011 ai nn. REG. GEN N° 12110- REG. PART. 8160

NOTA:

IL SIG. [REDACTED] DICHIARA DI COSTITUIRE, COME COL TRASCRIVENDO ATTO COSTITUISCE A TITOLO GRATUITO E CON SPIRITO' DI LIBERALITA' E RICONOSCENZA. IN FAVORE DELLA MOGLIE

SIGNORA [REDACTED] CHE CON GRATO ANIMO ACCETTA, IL DIRITTO DI ABITAZIONE SUI SEGUENTI IMMOBILI IN COMUNE DI CORTENOVA, FRAZIONE BINDO VIA ALLA CHIESA, CASA AD USO ABITAZIONE CON ANNESSA AUTORIMESSA EDIFICATA SU AREA AL MAPPALE 1482. CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COME INDICATO NEL "QUADRO B" DELLA TRASCRIVENDA FORMALITA'. QUANTO IN CONTRATTO SI INTENDE DONATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, A CORPO, CON FISSI ED INFISSI E CON OGNI INERENTE DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' SIA ATTIVA CHE PASSIVA DI OGNI GENERE E DENOMINAZIONE, COSI' E COME SPETTANO ALLA DONANTE IN FORZA DEI SUOI TITOLI E DEL SUO POSSESSO CON LE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' NEGLI SPAZI ED ENTI COMUNI LA PROPRIETA', IL POSSESSO E IL MATERIALE GODIMENTO DI QUANTO IN CONTRATTO SI TRASFERISCE NELLA PARTE DONATARIA CON OGGI 29 LUGLIO 2011 PER OGNI EFFETTO UTILE ED ONEROSO. IL SIG. [REDACTED] DICHIARA CHE LE OPERE ORIGINARIE DI COSTRUZIONE DI QUANTO IN CONTRATTO SONO STATE ESEGUITE: 1) QUANTO ALLA CASA DI ABITAZIONE: - IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA N. 177 DEL 7 AGOSTO 1968 (CON DENUNCIA DI INIZIO LAVORI IN DATA 7 NOVEMBRE 1968 N. 1637); - CON FINE LAVORI IN DATA 4 OTTOBRE 1970 E AGIBILITA' RILASCIATA IN DATA 29 DICEMBRE 1975. 2) QUANTO ALL'AUTORIMESSA: - IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA IN DATA 12 LUGLIO 1969 N.194. DICHIARA INOLTRE CHE NELLE UNITA' IMMOBILIARI STESSE NON VENNERO APPORTATE MODIFICHE NECESSITANTI IL RILASCIO DI LICENZE, O CONCESSIONI A EDIFICARE O CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE N.47/1985 OVVERO IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE EX ART.10 O D.I.A. EX ART.22 COMMA 3 D.P.R. N.380/2001. SI PRECISA CHE I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, COME RIPORTATI NEL QUADRO B, RIGUARDANO L'UNITA'IMMOBILIARE RAFFIGURATA NELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE IN COPIA NON AUTENTICA, PREVIA VISIONE ED APPROVAZIONE, SONO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE A, B E C; IN ORDINE ALLA PROVENIENZA LA PARTE DONANTE DICHIARA CHE QUANTO IN CONTRATTO E' PERVENUTO A SEGUITO DI EDIFICAZIONE ESEGUITA SU TERRENO DI SUA PROPRIETA' ACQUISTATO PER LEGITTIMI TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO. L'EDIFICAZIONE E' AVVENUTA IN VIRTU' DEI TITOLI ABILITATIVI DI CUI ALL'ART. 6 DEL TITOLO E SOPRA INDICATI.

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:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO DELLA CHA' CHIARA - MILANO in data 29/07/2011 ai nn. 75/4513 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 04/08/2011 ai nn. REP. GEN. 12111 REP. PART. 8161

NOTA:

IL SIGNOR [REDACTED] PROMETTE DI VENDERE AI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE PROMETTONO DI ACQUISTARE PER SE O PER PERSONA O ENTE CHE SI RISERVANO DI NOMINARE FINO AL MOMENTO DEL ROGITO DEFINITIVO, LA NUDA PROPRIETA' INDIVISA DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI (RISERVANDOSI ESSA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE IL DIRITTO DI USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO SU BENI DI CUI AL N. 2 E 3 E DANDO ATTO DELLA ESISTENZA DI UN DIRITTO DI ABITAZIONE SUL BENE DI CUI AL N. 1, COME INFRA SPECIFICATO); IN COMUNE DI CORTENOVA, FRAZIONE BINDA, VIA ALLA CHIESA: 1) CASA AD USO ABITAZIONE CON ANNESSA AUTORIMESSA E AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA DI SUPERFICIE COMPLESSIVA (INCLUSA LA PORZIONE EDIFICATA) DI MQ. 800 CA; 2) CASA DI ABITAZIONE CON RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRENO E CIRCOSTANTE GIARDINO DI PERTINENZA; IL TUTTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME INDICATO NEL QUADRO B UNITA' NEGOZILE 1.1, 1.2 E 1.4 DELLA TRASCRIVENDA FORMALITA'; 3) TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE COME INDICATO NEL QUADRO B UNITA' NEGOZIALE 1.3 DELLA TRASCRIVENDA FORMALITA'. IL TUTTO QUALE PERVENUTO ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE COME SEGUE: QUANTO AI BENI DI CUI AL N. 1 E 3 IN SEGUITO AD EDIFICAZIONE SU TERRENO ACQUISTATO PER LEGITTIMI TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO; QUANTO AI BENI DI CUI AL N. 2 IN SEGUITO AD ATTO IN DATA 26 AGOSTO 1996 A ROGITO DEL NOTAIO TEODORO BERERA IN N. 128683 DI REP., TRASCritto NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LECCO IN DATA 20 SETTEMBRE 1996 NN. 9766/6818. LE PARTI DICHIARANO SIN DA ORA CHE LE PLANIMETRIE DEI BENI IN CONTRATTO SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO, NON SUSSISTENDO DIFFORMITA' DI SORTA (COSI' COME ESSE VENGONO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE A,B,C E D); DICHIARANO, QUANTO AI BENI SUB. 1, CHE L'INTESTAZIONE CATASTALE E' CONFORME AI REGISTRI IMMOBILIARI E, CON RIFERIMENTO AI BENI SUB. 2, CHE L'INTESTAZIONE DOVRA' ESSERE ALLINEATA, STANTE L'INTERVENUTA DIPARTITA DEI SOGGETTI USUFRUTTUARI ED IL CONSEGUENTE CONSOLIDAMENTO DELLA PIENA PROPRIETA'. PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI IMPEGNA A FARE TUTTO QUANTO NECESSARIO AI SENSI DI LEGGE, ENTRO LA DATA PREVISTA PER IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA. IL PREZZO DELLA VENDITA VIENE CONVENUTO IN EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO CENTESIMI) CHE VERRANNO VERSATI CON INTERESSI NELLA MISURA LEGALE ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DI TRASFERIMENTO. LA PROPRIETA' E IL POSSESSO GIURIDICO SI TRASFERIRANNO IL GIORNO DEL ROGITO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA CHE DOVRA' AVVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL 30 GIUGNO 2014 A ROGITO DEL NOTAIO CHE VERRA' SCELTO DALLA PARTE ROMISSARIA ACQUIRENTE; DA TALE DATA SARANNO A CARICO DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE LE SPESE E GLI ONERI TUTTI RELATIVI AL BENE IN OGGETTO ED AL DIRITTO ACQUISITO. RIMARRANNO A CARICO DELL'USUFRUTTUARIO E DEL TITOLARE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DI CUI INFRA ONERI E VANTAGGI DA TALI DIRITTI RIVENIENTI. QUESTO CONTRATTO VIENE STIPULATO CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALE STATO DI FATTO, BEN NOTO ALLE PARTI, DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, NONCHE' ALLA LORO CONSISTENZA, CON FISSI ED INFISSI E CON OGNI INERENTE DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, PERTINENZA E SERVITU' COSI' E COME SPETTA ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE IN FORZA DEI SUOI TITOLI E DEL SUO POSSESSO, E CHE TALE SI IMPEGNA A MANTENERLO FINO ALLA DATA DEL ROGITO. PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PRESTA FIN D'ORA LA GARANZIA DI EVIZIONE A SENSI DI LEGGE GARANTENDO CHE GLI IMMOBILI IN CONTRATTO SONO DI SUA PIENA ED ASSOLUTA PROPRIETA' LIBERI DA ISCRIZIONI IPOTECARIE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IL DIRITTO DI PROPRIETA' E DA VINCOLI DI LOCAZIONE; IL BENE DI CUI AL N. 1 E' GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE COSTITUITO IN DATA ODIERNA IN FAVORE DEL CONIUGE SIGNORA [REDACTED]. PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DICHIARA: * QUANTO ALL'IMMOBILE SUB. 1: 1) PER LA CASA DI ABITAZIONE: - IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA N. 177 DEL 7 AGOSTO 1968 (CON DENUNCIA DI INIZIO LAVORI IN DATA 7 NOVEMBRE 1968 N. 1637); - CON FINE LAVORI IN DATA 4 OTTOBRE 1970 E AGIBILITA' RILASCIATA IN DATA 29 DICEMBRE 1975. 2) PER L'AUTORIMESSA: - IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA IN DATA 12 LUGLIO 1969 N.194. * QUANTO ALL'IMMOBILE SUB. 2: CONSAPEVOLE DELLE CONSEGUENZE PENALI DELLE DICHIARAZIONI MENDACI A SENSI DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N.445, ATTESTA CHE LE OPERE ORIGINARIE RELATIVE ALL'IMMOBILE DI CUI AL NUMERO 2 RISALGONO A DATA ANTERIORE AL 1 SETTEMBRE 1967; * QUANTO A TUTTI GLI IMMOBILI IN CONTRATTO: - CHE NELLE UNITA' IMMOBILIARI STESSE NON VENNERO APPORTATE MODIFICHE NECESSITANTI IL RILASCIO DI LICENZE, O CONCESSIONI A EDIFICARE O CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE N.47/1985 OVVERO IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE EX ART.10 O D.I.A. EX ART.22 COMMA 3 D.P.R. N.380/2001; * QUANTO AL TERRENO AL MAPPALE 187, SI IMPEGNA A PRODURRE IDONEO CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLA DATA PREVISTA PER IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Giudice G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI
Curatore/Custode: AVV. LUCA AGOSTANI
Perito: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 03/08/2011 ai nn. REG. GEN N° 11862 REG. PART. N°2200

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2174 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13341 REG. PART. N° 2447

importo ipoteca: € 94.493,19

importo capitale: € 90.880,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **IMPRESA EDILE PIAZZA CARLO C. S.R.L., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/06/2011 ai nn. REP N° 2175 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 16/09/2011 ai nn. REG. GEN N° 13342 REG. PART. N° 2448

importo ipoteca: € 176.431,90

importo capitale: € 172.700,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2011 ai nn. REP N° 3104/2011 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14430 REG. PART. N° 2632

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 228.599,48

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 28/09/2011 ai nn. REP N° 1533 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 10/10/2011 ai nn. REG. GEN N° 14464 REG. PART. N° 2644

importo ipoteca: € 310.000,00

importo capitale: € 290.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO in data 11/10/2011 ai nn. REP N° 5889 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 04/11/2011 ai nn. REG. GEN N° 15713 REG. PART. N° 2833

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DELLA VALSASSINA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 15/03/2012 ai nn. REP N° 375 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 23/03/2012 ai nn. REG. GEN N° 4165 REG. PART. N° 484

importo ipoteca: € 519.595,11

importo capitale: € 477.911,41

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 27/04/2012 ai nn. REP N° 3525 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 06/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 8187 REG. PART. N° 990

importo ipoteca: € 321.304,33

importo capitale: € 256.304,33



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 18/04/2012 ai nn. REP N° 791 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 25/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9376 REG. PART. N° 1114
importo ipoteca: € 89.000,00
importo capitale: € 70.764,77

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE LECCHESE SPA, contro ESECUTATO**, a firma di TRIBUNALE in data 19/06/2012 ai nn. REP N° 827/2012 iscritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 27/06/2012 ai nn. REG. GEN N° 9483 REG. PART. N° 1128
importo ipoteca: € 100.000,00
importo capitale: € 72.073,04

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro ESECUTATO a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 29/06/2016 ai nn. REP. N° 1943 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 21/07/2016 ai nn. REG. GEN. N° 9498 REG. PART. N° 6589

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AMBIENTALE AI SENSI DEL DLGS N° 42/2004 E S.M.I.: per diversa localizzazione dell'immobile nel lotto e realizzazione di balconi a pozzo

Si precisa che la porzione del compendio, ove è stato realizzato l'immobile, al momento dell'esecuzione dello stesso anni 1968-1969 non era ambito sottoposto a vincolo subentrato successivamente con la legge 431/85 per la fascia di rispetto dei corsi d'Acqua. In particolare Valle Biagio, n° 407.

L'accertamento di conformità può essere effettuato in quanto trattasi di traslazione dell'immobile con ugual dimensione volumetrica ed ugual sagoma rispetto a quanto autorizzato.

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: CILA IN SANATORIA PER DIVERSO POSIZIONAMENTO DELL'EDIFICIO NEL LOTTO, BALCONI A POZZO ED OPERE INTERNE.

Regolarizzabili mediante

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PAESAGGISTICO e CILA IN SANATORIA

- Pratica di accertamento di conformità per diverso posizionamento dell'edificio sul lotto: € 1.500,00
- Sanzione ambientale: da quantificarsi da parte dell'organo preposto:
- Pratica CILA in sanatoria: € 1.500,00
- Sanzione Edilizia: € 1.000,00
- Oneri totali: € 4.000,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AMBIENTALE AI SENSI DEL DLGS N° 42/2004 E S.M.I.: per realizzazione di box seminterrato

Si precisa che la porzione di ambito, ove è stato realizzato l'immobile, al momento dell'esecuzione dello stesso anni 1968-1969 non era ambito sottoposto a vincolo subentrato successivamente con la legge 431/85 per la fascia di rispetto dei corsi d'Acqua. In particolare Valle Biagio, n° 407.

L'accertamento di conformità può essere effettuato in quanto trattasi di realizzazione di box seminterrato

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ED IN DEROGA PER IL RISPETTO DELLA DISTANZA DALLA STRADA

Regolarizzabili mediante

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PAESAGGISTICA E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA IN DEROGA RISPETTO ALLA STRADA

- Pratica di accertamento di conformità per realizzazione di box seminterrato: € 1.500,00
- Sanzione ambientale : da quantificarsi da parte dell'organo preposto:
- Redazione Pratica Permesso di Costruire in sanatoria ed in deroga: € 1.500,00
- Sanzione Edilizia: € 1.000,00
- Oneri totali: € 4.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

REALIZZAZIONE DI BOX INTERRATO

Regolarizzabili mediante

CILA IN SANATORIA

- Pratica CILA in sanatoria: € 1.500,00
- Sanzione Edilizia: € 1.000,00
- Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

DIVERSA UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE NEL LOTTO

L'abitazione è stata realizzata dall'esecutato su terreno di proprietà acquisito ante ventennio.

Il titolo abilitativo edilizio rileva, nel certificato di abitabilità rilasciato in data 24.11.1971, che l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 31.12.1969.

La nuova edificazione è stata allora realizzata sui terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1482 e n° 187, ma ha altresì coinvolto il mappale n° 424 di proprietà di terzi.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'abitazione, pur essendo stata realizzata secondo quanto previsto dal titolo edilizio (ugual volume e sagoma esterna) è stata ruotata nel lotto e parte del sedime è stata realizzata sul mappale n° 424. Quest'ultimo mappale è altresì recintato e costituisce una porzione dell'area di pertinenza a giardino.

Il terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 424 risulta essere intestato a [REDACTED] nata a Bindo il 30.01.1911. (Allegata visura catastale conservatoria)

Essendo trascorsi ben oltre 20 anni di utilizzo del terreno di proprietà di terzi ed in particolare 48 anni, necessita effettuare una causa di usucapione del terreno, ove sorge una porzione dell'immobile e costituente porzione del giardino.

Successivamente dovrà essere integrato il pignoramento del compendio immobiliare, con l'inclusione del mappale n° 424.



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

DIVERSA UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE NEL LOTTO MODIFICA SCHEDA CATASTALE PER BALCONI A POZZO - BOCHE DI LUPO ED OPERE INTERNE

Regolarizzabili mediante

TIPO MAPPALE E ADEGUAMENTO SCHEDA CATASTALE

Dovrà essere effettuato nuovo tipo mappale inserendo correttamente l'edificio nel lotto ed adeguate le schede catastali

- redazione nuovo tipo mappale: € 1.500,00
- redazione aggiornamento scheda catastale comprensivo di oneri: € 600,00
- Oneri totali: € 2.100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

REALIZZAZIONE DI BOX SEMINTERRATO

Regolarizzabili mediante

Redazione accatastamento e redazione scheda catastale dovrà essere realizzato l'accatastamento e la scheda catastale dell'immobile.

- Redazione nuova scheda catastale comprensiva di oneri: € 600,00
- Redazione accatastamento dell'immobile: € 1.500,00
- Oneri totali: € 2.100,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO (MAPPALE N° 187) proprietario dal 04/06/1969 ad oggi in forza di ATTO a firma di NOTAIO TEODORO BERERA in data 04/06/1969 ai nn. REP. N° 21967/7259 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 28/07/1969 ai nn. REG. GEN. N° 4097- REG. PART. N° 3326

ESECUTATO (MAPPALE N° 1864) proprietario dal 23/07/1992 ad oggi in forza di ATTO DI PERMUTA AUTENTICATO a firma di NOTAIO VINCENZO DE LUCA in data 23/07/1992 ai nn. REP. N° 29529 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 08/08/1992 ai nn. REG. GEN. N° 8712- REG. PART. N°6486

ESECUTATO (MAPPALI N° 1482 SUB 501- N° 1482 SUB 701; EX MAPPALE N° 1482- N° 1412) proprietario dal 04/06/1969 ad oggi in forza di ATTO a firma di NOTAIO TEODORO BERERA in data 04/06/1969 ai nn. REP. N° 21967/7259 trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI in data 28/06/1969 ai nn. REG. GEN. N° 4097- REG. PART. N°3326

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. LICENZA EDILIZIA N°177 per lavori di COSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASA DI CIVILE ABITAZIONE intestata a ESECUTATO. Concessione Edilizia presentata in data 01/08/1968 rilasciata in data 24/08/1968 l'gibilità è stata rilasciata in data 29/12/1975

P.E. n. LICENZA EDILIZIA N°194 per lavori di COSTRUZIONE GARAGE intestata a ESECUTATO. Concessione Edilizia presentata in data 11/06/1969 rilasciata in data 10/07/1969 l'gibilità è stata rilasciata in data 29/12/1975

P.E. n. PRATICA EDILIZIA N°43/91 per lavori di LIVELLAMENTO TERRENO E RICOSTRUZIONE MURI PERICOLANTI intestata a ESECUTATO. Autorizzazione edilizia presentata in data 25/07/1991- n. prot. 2017

P.E. n. PRATICA EDILIZIA N°108/07 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE DELLA RAMPA DI ACCESSO intestata a ESECUTATO. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA presentata in data 11/10/2007- n. prot. 3902 rilasciata in data 05/11/2007- n. prot. 4307/07



DESCRIZIONE VILLA CON GIARDINO PERTINENZIALE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa con giardino pertinenziale sito in Cortenova (Lecco) frazione Bindo via Alla Chiesa n° 6.

DESCRIZIONE L'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene da strada provinciale S.p. n° 62 e poi da via alla Chiesa si ha l'ingresso carraio e pedonale al compendio immobiliare composto da villa con giardino ed autorimesse.

L'ingresso avviene da via alla Chiesa attraverso un cancello in ferro di colore bianco con la stessa finitura della recinzione del lotto, con una porzione riservata all'accesso carraio ed una parte dedicata all'accesso pedonale, arretrato rispetto alla strada con antistante pavimentazione in sasso quadrato.

Di fianco all'ingresso, lungo la viabilità vi è l'ingresso al box seminterrato con basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

Oltre il cancello attraverso una viabilità interna pavimentata con ai lati un filare alberato ed una delimitazione con un muretto dell'area a giardino si accede al box interrato.

L'ingresso al box interrato avviene attraverso una basculante con comando elettrico con esterne doghe in legno tipo persiane di colore marrone, mentre la porzione interna è in legno a cassettoni. Il box interrato di significative dimensioni ha una pavimentazione in piastrelle rettangolari di colore grigio. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

La viabilità interna prosegue salendo e giunge al piano terreno ove vi è l'ingresso della villa. Nella porzione antistante si individua uno spazio di manovra per gli autoveicoli e dei percorsi pavimentati in corrispondenza degli ingressi all'immobile.

L'ingresso all'abitazione avviene da una porzione porticata con pavimento in sampietrini e soffitto con perlatura in legno. La casa è tinteggiata di colore bianco con intonaco plastico e la copertura è in lastre di ardesia. I serramenti interni sono in legno e vetro, i serramenti esterni sono persiane in legno.

La porta di ingresso è in legno con cassoni laterali e vetro, oltre l'ingresso si accede ad un corridoio pavimentato in lastre di marmo con parti irregolari sulle tonalità del giallo ocra e bianco con divisioni di arcate, il quale garantisce l'accesso ai locali ed in particolare sul lato sinistro si accede ad un ulteriore disimpegno che conduce all'ingresso di due camere con bagno centrale. Le porte interne sono in legno.

Entrambe le camere hanno le medesime finiture: la pavimentazione in listoni di parquet, le pareti sono tinteggiate di colore giallo ed il soffitto di colore bianco; il bagno ha posato piastrelle quadrate di colore giallo ocra, le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle rettangolare decorate di colore beige, il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Sul lato destro del corridoio vi è un locale studio, il wc e la cucina. Il locale studio ha una pavimentazione uguale al corridoio centrale le pareti hanno la carta da parati in tessuto color beige, il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Il locale wc ha le medesime finiture del bagno in precedenza descritto. Il locale cucina ha la medesima pavimentazione del locale corridoio e ha un rivestimento in piastrelle quadrate decorate di colore beige a mezza altezza, la restante parte della parete ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

Dal corridoio si giunge al soggiorno, il quale ha il pavimento uguale al corridoio, il soffitto a cassettoni e le pareti sono rivestite in carta da parati in tessuto. Dal soggiorno si accede attraverso una portafinestra al terrazzo, quest'ultimo è pavimentato in sampietrini ed ha la ringhiera in ferro di colore bianco con listelli curvati e riccio finale.

Dal locale soggiorno un vano scala aperto di forma tonda consente l'accesso al piano sottotetto ed al piano interrato.

Al piano sottotetto vi è un disimpegno con pavimentazione a parquet con listoni e tinteggiato di colore bianco il soffitto è a cassettoni anche in tutti i locali, con esclusione del ripostiglio ove è perlinato, dal quale si accede attraverso delle porte in legno con riquadro esterno in colore marrone e pannello interno in legno di colore verde.

Il locale studio ha il pavimento in parquet e le pareti sono tinteggiate di colore bianco, una portafinestra consente l'accesso al balcone a pozzo, quest'ultimo è pavimentato con piastrelle rettangolari di colore marrone e tinteggiato di colore bianco.

Il locale bagno è pavimento con piastrelle quadrate di colore verde chiaro, le pareti hanno piastrelle quadrate decorate di colore beige con disegni fiorati, la restante porzione di parete è tinteggiata di colore bianco.



Il locale disimpegno ed il locale studio hanno il pavimento in listoni di parquet, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e la portafinestra conduce al balcone a pozzo, quest'ultimo con le medesime finiture del precedente.

Il ripostiglio ha il pavimento in piastrelle rettangolari di colore rosa, le pareti tinteggiate di colore bianco.

L'accesso ai locali posti al piano seminterrato avvengono dal vano scala si giunge alla taverna che ha la medesima pavimentazione del corridoio posto all'ingresso del piano terreno, le pareti sono perlineate, il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Nel sottoscala è stata ricavata una cantina al rustico. Dal locale taverna si accede tramite una porta in legno a listelli al locale lavanderia con pavimentazione in piastrelle rettangolari di colore rosso mattone. Le pareti hanno piastrelle di colore bianco a tutta altezza, il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Dal locale taverna tramite una porta in legno si accede ad un'area pavimentata appartenente al giardino di pertinenza.

Dal locale lavanderia attraverso una porta in ferro si entra nella centrale termica con pavimento in piastrelle uguale a quelle del precedente locale ed ha pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco.

L'area pertinenziale a giardino vede la presenza di prato verde ed essenze arboree di valore ambientale oltre che muri di contenimento in sasso con copertina in cemento, camminamenti e scale esterne pavimentate in sasso.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera APPROVATO CON C.C. N° 39 DEL 17/12/2014 E PUBBLICATO SUL BURL N° 14 DEL 01/04/2015 l'immobile è identificato nella zona B4 - REINSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI BINDO

Norme tecniche ed indici: ART. 86 N.T.A. ZONA B4 - REINSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI BINDO

REGIME VINCOLISTICO:

- (ART. 94 COMMA 10.g N.T.A.) FASCIA DI RISPETTO DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI
- D. Lgs. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA c) FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA (150m) N° 407 VALLE BIAGIO O VAL GRANDE (BURLN° 42 2°SUPPLEMENTO STRAORDINARIO DEL 15/10/1986) ISTITUITO DOPO LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
VILLA CON GIARDINO - PIANO TERRA					
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali					
CONSISTENZA					
1) Soggiorno	mq. 57,62				
2) Cucina	mq. 14,88				
3) Disimpegno	mq. 17,71				
4) Disimpegno	mq. 3,86				
5) Camera	mq. 20,57				
6) Camera	mq. 18,32	Sup. reale lorda	155,21	0,97	150,55
7) Bagno	mq. 6,63				
8) Studio	mq. 10,93				
9) wc	mq. 4,69				
Totale	mq. 155,21				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di locali al piano terreno senza ascensore:
mq. 155,21 x 0,97 = 150,55 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - PIANO TERRA - ACCESSORI
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

22) Portico	mq. 40,14				
23) Terrazzo	mq. 16,23	Sup. reale lorda	56,37	0,40	22,55
Totale	mq. 56,37				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di portici e terrazzi:
mq. 56,37 x 0,40 = 22,55 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - VANO SCALE
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

19) Scale	mq. 9,22				
20) Scale	mq. 8,67				
21) Scale	mq. 5,97	Sup. reale lorda	23,86	0,20	4,77
Totale	mq. 23,86				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di scale interne:
mq. 23,86 x 0,20 = 4,77 mq. equivalenti



VILLA CON GIARDINO - PIANO SOTTOTETTO

Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

10) Disimpegno	mq. 16,13				
11) Bagno	mq. 9,35				
12) Studio	mq. 21,39				
13) Studio	mq. 18,04	Sup. reale lorda	72,72	1,00	72,72
14) Ripostiglio	mq. 7,81				
Totale	mq. 72,72				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di locali al piano sottotetto senza ascensore:
mq. 72,72 x 1,00 = 72,72 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - BALCONE A POZZO - PIANO SOTTOTETTO

Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

24) Balcone a pozzo	mq. 4,88				
25) Balcone a pozzo	mq. 4,88	Sup. reale lorda	14,64	0,30	4,39
26) Balcone a pozzo	mq. 4,88				
Totale	mq. 14,64				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,30 in quanto trattasi di balconi a pozzo:
mq. 14,64 x 0,30 = 4,39 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - PIANO SEMINTERRATO

Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

15) Taverna	mq. 30,08				
16) Lavanderia	mq. 14,41				
17) C.T.	mq. 10,32	Sup. reale lorda	58,52	0,40	23,41
18) Cantina	mq. 3,71				
Totale	mq. 58,52				

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di locali accessori al piano seminterrato senza ascensore:
mq. 58,52 x 0,40 = 23,41 mq. equivalenti

Sup. reale lorda	381,32	278,39
------------------	--------	--------



Accessori:

- A.1. Autorimessa interrata:** Fabbricati: foglio 2 mappale 1482 subalterno 701, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 74 MQ, composto da vani 65 MQ, posto al piano S2, - rendita: € 144,35, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTATA IN DATA 27/04/2010 N° LC0070061
COERENZA DA NORD: CONTROTERRA, MAPPALE 1482 SUBALTERNO 501, CONTROTERRA.
L'autorimessa interrata è posta al piano Interrato e sviluppa una superficie complessiva di 75,90
Il valore a corpo è pari ad € 40.000,00
- A.2. Autorimessa seminterrata:** L'autorimessa è posto al piano seminterrato e sviluppa una superficie complessiva di 35,56
Il valore a corpo è pari ad € 18.000,00
- A.3. Area di pertinenza - Giardino:** L'area di pertinenza a giardino sviluppa una superficie complessiva di 1.862,00 mq (mapp. 187 = 365 mq / mapp. 424 = 370 mq / mapp. 1482 = 837 mq / mapp. 1864 = 290 mq)
Le anzidette superfici derivano dalla consistenza catastale dell'area pertinenziale a giardino al netto della superficie coperta dell'edificio
Il valore a corpo, secondo i criteri di seguito meglio precisati è pari ad € 55.800,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.

CRITERI DI STIMA

INDAGINI SVOLTE

Lo scrivente C.T.U. arch. Leopoldo Motta unitamente al Custode Avv. Luca Agostani si è recato in loco in data 02/10/2017 al fine di visionare l'immobile, alla presenza dell'esecutato, ove è stato possibile visionare l'immobile sia esternamente che internamente; di questo è stata effettuata apposita documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi.

In sede di sopralluogo sono state effettuate misurazioni con apposita strumentazione al fine di verificare la consistenza dell'immobile e sono state annotate le finiture interne ed esterne che verranno di seguito descritte. In tale sede si è provveduto a redigere il rilievo strumentale dello stato dei luoghi dell'immobile, successivamente informatizzato, al fine di confrontare lo stesso con gli elaborati allegati alla pratica edilizia comunale ed alle schede catastali. Dalle verifiche effettuate emerge che debbono essere effettuate delle regolarizzazioni di natura urbanistica edilizia e catastale, così come meglio esplicitato nel capitolo dedicato e deve essere altresì effettuato un perfezionamento del pignoramento del bene.

Inoltre è stata esaminata e verificata la documentazione tecnico amministrativa disponibile presso il municipio di Cortenova relativa all'immobile, ove è stato possibile reperire la documentazione relativa all'immobile di cui si allega stralcio dei titoli abilitativi depositati agli atti del comune.

Si sono inoltre effettuate le verifiche all'Ufficio del Territorio di Lecco per reperire la scheda catastale e le visure catastali.

Si è provveduto alle verifiche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico.

CRITERI DI STIMA

In sede di sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi la cui consistenza è stata resa su supporto informatico e confrontata con la rappresentazione riportata nella scheda catastale. In sede di sopralluogo sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture. I dati relativi alle superfici si riferiscono al rilievo strumentale effettuato in loco confrontato con le pratiche depositate agli atti del comune e con le schede catastali.

Le misure delle superfici di ciascun vano sono state ragguagliate attraverso coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e della destinazione dei vani, ottenendo superfici "equivalenti".

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della destinazione d'uso, delle finiture e dello stato conservativo in cui versa l'immobile.

In particolare si è tenuto conto della tipologia, della qualità architettonica e dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è formulata con il criterio del confronto, sulla base dei valori medi di mercato correnti e riferibili ad immobili aventi le medesime caratteristiche, con ubicazione simile, in relazione alle principali infrastrutture e urbanizzazioni esistenti. E' stato effettuato un confronto fra alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare ed ai valori di mercato degli Immobili relativi al comune di Cortenova-frazione Bindo

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'appartamento è stato determinato in base al valore iniziale degli edifici residenziali nuovi o integralmente ristrutturati in una zona della frazione Bindo del comune di Cortenova €/mq. 1.900,00 (quotazioni rifinite ai valori di mercato in considerazione di situazioni similari- Osservatorio Immobiliare ecc..)

Si è poi applicato il seguente coefficiente.

Età dell'edificio: fascia d'età tra i 41-60 anni (età 48 anni)

Stato conservativo: buono

Tipo di edificio: signorile (villa con giardino)

Coefficiente correttivo: 0,75

Diritto di abitazione: 0,95

Il prezzo di vendita al mq. è quindi pari ad € 1.900,00 x 0,75 x 0,95 = €/mq. 1.353,75

VALORIZZAZIONE DELL'AREA A GIARDINO

La valorizzazione dell'area a giardino, pertinenza dell'edificio ha tenuto conto delle porzioni a verde prativo e delle alberature presenti, nonché delle porzioni pavimentate che rendono la pertinenza godibile. Si è altresì valutata la presenza di muri di contenimento in sassi e finiture sempre in sassi.

Si reputa pertanto equa una valutazione di €/mq. 30.

La consistenza delle superfici di pertinenza a giardino sono state quantificate considerando la superficie castale al netto della superficie coperta dell'immobile, pari a mq. 1.862,00

Valorizzazione mq. 1862,00 x €/mq. 30,00 = € 55.860,00

Giudice G.O.T. AVV. EDOARDO MARCELLINI
Curatore/Custode: AVV. LUCA AGOSTANI
Perito: Arch. Leopoldo Giuseppe Motta



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cortenova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consulente Immobiliare Agenzie Immobiliari Osservatorio Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Villa con giardino pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
VILLA CON GIARDINO - PIANO TERRA			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
CONSISTENZA			
1) Soggiorno	mq. 57,62		
2) Cucina	mq. 14,88		
3) Disimpegno	mq. 17,71		
4) Disimpegno	mq. 3,86		
5) Camera	mq. 20,57		
6) Camera	mq. 18,32	150,55	€ 1.353,75
7) Bagno	mq. 6,63		
8) Studio	mq. 10,93		
9) wc	mq. 4,69		
Totale	mq. 155,21		€ 203.812,09

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di locali al piano terreno senza ascensore:
 $mq. 155,21 \times 0,97 = 150,55$ mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - PIANO TERRA - ACCESSORI
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

22) Portico	mq. 40,14		
23) Terrazzo	mq. 16,23	22,55	€ 1.353,75
Totale	mq. 56,37		€ 30.524,35

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di portici e terrazzi:
 $mq. 56,37 \times 0,40 = 22,55$ mq. equivalenti



VILLA CON GIARDINO - VANO SCALE

Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

19) Scale	mq. 9,22			
20) Scale	mq. 8,67			
21) Scale	mq. 5,97	4,77	€ 1.353,75	€ 6.460,10
Totale	mq. 23,86			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,20 in quanto trattasi di scale interne:
mq. 23,86 x 0,20 = 4,77 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - PIANO SOTTOTETTO

Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

10) Disimpegno	mq. 16,13			
11) Bagno	mq. 9,35			
12) Studio	mq. 21,39			
13) Studio	mq. 18,04	72,72	€ 1.353,75	€ 98.444,70
14) Ripostiglio	mq. 7,81			
Totale	mq. 72,72			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di locali al piano sottotetto senza ascensore:
mq. 72,72 x 1,00 = 72,72 mq. equivalenti

VILLA CON GIARDINO - BALCONE A POZZO - PIANO SOTTOTETTO

Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

24) Balcone a pozzo	mq. 4,88			
25) Balcone a pozzo	mq. 4,88			
26) Balcone a pozzo	mq. 4,88	4,39	€ 1.353,75	€ 5.945,67
Totale	mq. 14,64			

La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,30 in quanto trattasi di balconi a pozzo:
mq. 14,64 x 0,30 = 4,39 mq. equivalenti



VILLA CON GIARDINO - PIANO SEMINTERRATO
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali

CONSISTENZA

15) Taverna	mq. 30,08			
16) Lavanderia	mq. 14,41			
17) C.T.	mq. 10,32	23,41	€ 1.353,75	€ 31.688,58
18) Cantina	mq. 3,71			
Totale	mq. 58,52			

La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,40 in quanto trattasi di locali accessori al piano seminterrato senza ascensore:
mq. 58,52 x 0,40 = 23,41 mq. equivalenti

278,39 € 376.875,49

- Valore corpo:	€ 376.875,49
- Valore accessori:	€ 113.860,00
- Valore complessivo intero:	€ 490.735,49
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 490.735,49



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
			Villa € 376.875,49	
			Autorimessa interrata € 40.000,00	
A	Villa con giardino pertinenziale con annesso autorimessa interrata autorimessa seminterrata area di pertinenza - giardino.	381,32	Autorimessa seminterrata € 18.000,00	€ 490.735,49
			Area di pertinenza a giardino € 55.800,00	
			Totale € 490.735,49	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 73.610,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 417.125,17

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 402.425,17

Bellano, 24.01.2018

Il perito
Arch. Leopoldo Giuseppe Motta

