



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**108/2024 da riunire alla 8/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. MATTEO BASSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

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 8/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **270,63** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è una villetta bifamiliare ubicata in Comune di Cassina Valsassina (al confine con Cremeno) in zona residenziale, adiacente alla Scuola Materna ed alla Scuola Primaria.

L'accesso avviene dalla Via De Amicis (a fondo cieco) attraverso cancello ad apertura automatica posizionato su proprietà di terzi, come parzialmente anche il viottolo privato (con fondo in ghiaietto) che conduce alla villetta.

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni '70, con ampliamento dell'appartamento del piano superiore a metà degli anni '80 e si trova sostanzialmente allo stato originale; è edificato su un appezzamento di terreno pianeggiante (formato da mappali catastali parzialmente di altre proprietà o non pignorati) e si eleva su tre livelli.

E' formato da due appartamenti indipendenti ai piani rialzato e primo, oltre a locali accessori (scantinato, autorimessa e centrale termica) al piano seminterrato; l'accesso al vano scale comune che collega i tre livelli avviene attraverso scala esterna dal giardino.

L'appartamento di piano rialzato è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio con balconata coperta sui lati sud e ovest dell'edificio, dalla quale è possibile accedere al giardino.

Le finiture sono tipiche dell'epoca, di discreto pregio per i tempi della costruzione dell'edificio: i pavimenti sono in piastrelle di pietra naturale per la zona giorno, ceramica per bagno e cucina (come i rivestimenti), parquet per le camere; i serramenti sono in legno con vetro semplice, le porte sono in legno, gli impianti sono da rivedere completamente e sono presenti infiltrazioni da un pluviale otturato; le piastrelle del balcone, sebbene di posa piuttosto recente appaiono ammalorate e sono visibili infiltrazioni provenienti dalla copertura, a causa delle tegole in cemento, che hanno ormai perso la loro impermeabilità; tale problema si riscontra occasionalmente anche dalla copertura del corpo principale, ove le tegole sono più datate.

L'appartamento di piano primo è formato da soggiorno con cottura, tre camere da letto, bagno (ristrutturato), balcone coperto verso ovest e terrazzo a sud: le finiture sono simili al piano inferiore, a parte il parquet di buon pregio nel soggiorno, lo stato di conservazione è leggermente migliore.

Dal vano scale comune è possibile scendere al seminterrato, dove sono presenti uno scantinato (di fatto inutilizzabile a causa di sversamenti dovuti al malfunzionamento dell'impianto fognario), un'autorimessa di discrete dimensioni la centrale termica, con caldaia a gas metano di installazione piuttosto recente.

Gli impianti tra i due appartamenti sono comuni e non sono facilmente divisibili.

L'edificio nel complesso richiede un totale ammodernamento: la struttura appare sana ma le finiture (serramenti in particolare) e soprattutto gli impianti, richiedono interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 179 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 8, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale mq. 108; escluse aree scoperte mq. 101. In precedenza derivante da: - VARIAZIONE del 06/02/1971 Pratica n. 77763 in atti dal 09/05/2003 ERR. IDENTIF. CATASTALE (n. 1.1/1971). - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 06/02/1971 in atti dal 15/06/1998 L.449/97 INSER. IDENTIF. (n. 1.1/1971). - VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 17/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1/1971). Mappali Terreni Correlati: foglio 9 particella 179 (ente urbano di mq. 620).

- foglio 1 particella 179 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 8, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale mq. 135; escluse aree scoperte mq. 132. In precedenza derivante da: - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 07/07/1986 in atti dal 15/06/1998 L.449/97 FUS. AMPL. DDDSI (n. 33.1/1986). Deriva dalla soppressione di: foglio 1 particella 179 subalterni 2 e 3. Mappali Terreni Correlati: foglio 9 particella 179 (ente urbano di mq. 620).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**B** terreno residenziale a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzioni di giardino in comproprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni in Comune di Cremeno, terreni ai mappali 164 -179-178-162 di Cassina Valsassina

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: giardino a prato ,

**C** terreno residenziale a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzioni di giardino in comproprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: di spigolo terreni in Comune di Cremeno, terreni ai mappali 152-179-178 (di spigolo) -163 di Cassina Valsassina
- foglio 9 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 110, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni ai mappali 163 -164 (di spigolo)-179-180 (di spigolo)-176-162 di Cassina Valsassina
- foglio 9 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 40, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1976 in atti dal 17/10/1999 (n. 8899.1/1976)  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni ai mappali 1360 (di spigolo)-1361-241-180-179 di Cassina Valsassina

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: giardino a prato ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>630,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 264.920,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 225.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Sopralluogo del 10/04/2024.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/09/2008 a firma di notaio Daniele Minussi ai nn. 138848/22597 di repertorio, iscritta il 19/09/2008 a Lecco ai nn. 14834/3082, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 3.570.000,00.

Importo capitale: € 2.100.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Grava su diversi immobili oltre a parte di quelli oggetto di esecuzione (Cassina Valsassina foglio 1 mapp. 179 subb. 1 e 4).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di notaio Daniele Minussi ai nn. 143338/25635 di repertorio, iscritta il 04/11/2010 a Lecco ai nn. 16581/3512, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.190.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Grava su diversi immobili oltre a parte di quelli oggetto di esecuzione (Cassina Valsassina foglio 1 mapp. 179 subb. 1 e 4).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2012 a firma di notaio Daniele Minussi ai nn. 146869/28396 di repertorio, iscritta il 04/10/2012 a Lecco ai nn. 13248/1671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 255.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Grava su diversi immobili oltre a parte di quelli oggetto di esecuzione (Cassina Valsassina foglio 1 mapp. 179 subb. 1 e 4).

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

pignoramento, stipulata il 13/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2899 di repertorio, trascritta il 30/01/2024 a Lecco ai nn. 1374/1080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale .

Grava su C.F. Cassina Valsassina foglio 1 mapp. 179 subb. 1 e 4 e su C.T. Casina Valsassina foglio 9 mapp. 179 in quanto ente urbano.

pignoramento, stipulata il 20/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1937 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a Lecco ai nn. 12874/9967, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale .

Grava su C.T. Casina Valsassina foglio 9 mapp. 1163-164-178-430.

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:

### **ACCESSO E VIALE**

I beni pignorati (Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Cassina Valsassina, foglio 1, mappale 179, subalterni 1 e 4) comprendono l'area identificata al Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 179 (ente urbano di mq. 620). L'accesso alla proprietà, da strada comunale, avviene attraverso cancello elettrico e tratto di viale carrabile posizionato su una proprietà interamente di terzi (mapp. 166); la proprietà era unica fino al 1991 ed il problema non si poneva; tuttavia l'atto di divisione non contiene alcuna indicazione in merito.

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene che esista una servitù di accesso e di transito di fatto a favore dei beni oggetto di stima sui mappali 1361 (accesso da strada comunale e transito, tuttavia occorrerà formalizzare tale servitù a cura e spese dell'aggiudicatario, attraverso trattativa privata od in alternativa con mediazione o causa civile, si quantificano i costi di tale operazione in € 5.000,00 che si decurtano dal valore dei beni.

I mappali di Catasto Terreni 163-164-178-430 sono in comproprietà per 1/2 con il medesimo confinante; si stima che il valore del 1/2 sia pari a € 9.000,00 e qualora l'aggiudicatario volesse acquisirne la piena proprietà sarà necessario intavolare una trattativa privata, fermo restando che non occorre alcun obbligo a vendere e che la volontà del confinante è da verificare; il valore complessivo dei beni non è comunque inficiato dalla comproprietà dei terreni.

Ad ovest della proprietà è ubicato un ulteriore lotto costituito dai mappali 162 (in Comune di Cassina V - mq. 190) - 4071 - 4072 (rispettivamente di mq. 50 e 330 in Comune di Cremeno); tale terreno risulta ancora catastalmente intestato all'ascendente di uno degli esecutati, deceduto decenni or sono; tale fondo è intercluso, motivo per cui permarranno di fatto diritto di accesso e di transito sulla strada ai mappali 1361 - 163 - 164 -178 -179.

Si segnala che la sagoma del lotto non è conforme alla rappresentazione in mappa catastale, sebbene in linea di massima le superfici coincidano.

### **PRECISAZIONI DA PARTE DEI PROPRIETARI**

I proprietari hanno consegnato all'esperto stimatore un promemoria riguardante il fabbricato che sotto si riporta:

#### **AREE COMUNI CON VILLA ADIACENTE** (testuale)

- terreno pieno di Ethernit che va smaltito
- va dato il passaggio di servitù in quanto è comune con la Villa adiacente

- portare contatori acqua all'esterno perchè sono nel giardino di terzi
- le planimetrie dei terreni non corrispondono al vero, vanno sistemate le aree
- impianto elettrico del cancello va diviso ora sotto terzi, va messa un'alimentazione comune
- se si devono fare dei lavori il cancello va tolto in quanto troppo basso
- realizzare un secondo cancello per la seconda casa

#### AREE COMUNI TRA I DUE PIANI E APPARTAMENTI (sintesi)

- alcuni pluviali non scaricano essendo intasati e provocano notevoli infiltrazioni nella camera matrimoniale al P.R.; la rete di tombinatura è da rivedere.
- la pavimentazione dei balconi è ammalorata ed il marciapiede all'ingresso sta collassando a acusa di assestamento del terreno
- la caldaia, l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS e la rete di adduzione di acqua potabile sono comuni ai due appartamenti e sono difficilmente divisibili
- le tubazioni di riscaldamento a vista nel garage sono isolate con bendaggio contenente amianto.
- la cantina non è utilizzabile in quanto ha subito un iportante sversamento di liquami fognari, provenienti dalla cucina dell'appartamento al P.R., il cui impianto non è stato ripristinato e non è utilizzabile.
- impianto elettrico degli appartamenti non a norma
- seramenti e porte degli appartamenti in cattivo stato
- alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura provocano muffe

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

Precedentemente all'atto di divisione immobiliare del 1991, gli immobili sono pervenuti a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota lei spettante.

- per successione in morte del padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. il 03/08/2024 + il 22/04/1985, Den. 87 Vol 109, trascritta a Lecco il 11/12/1985 ai nn. 10372/7188 devoluta per legge;

- Per successione in morte della madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. il 03/04/1924 + il 21/02/1976. Den. 82 Vol. 24, trascritta a Lecco il 05/04/1977 ai nn. 2186/1982 devoluta per legge.

**N.B. relativamente alle due succitate successioni, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 27/04/2016), con atto stipulato il 27/04/2016, registrato il 09/03/2017 a Lecco ai nn. 316/9990, trascritto il 09/05/2017 a Lecco ai nn. 5884/4297.

Come specificato in certificazioni notarili aggiornate al 27/03/2024 e al 07/08/2024: in data 16/02/2024 ai nn. 2342/1877 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del cuius da parte degli eredi in virtù dell'atto notarile del 06/06/2017 rep. 18869 notaio Federica Croce; in data 14/06/2017 ai nn. 7817/5627 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del cuius da parte degli eredi in virtù dell'atto notarile del 06/06/2017 rep. 18869 notaio Federica Croce. Le accettazioni indicate si riferiscono a: Catasto Fabbricati, CASSINA V. foglio 1 part. 179/1 - 179/4 e di conseguenza Catasto Terreni, CASSINA V. foglio 9 part. 179 (ente urbano); NON RISULTA TRASCritta ALCUNA ACCETTAZIONE RIGUARDO A: Catasto Terreni, CASSINA V. foglio 9 part. 163-164-178-430. La quota in capo agli esecutati di 1/2 ciascuno si riferisce a C.F. CASSINA V. foglio 1 part 179/1-179/4 e a C.T. CASSINA V. foglio 9 part. 179 (ente urbano); le quote relative ai

terreni sono desumibili da perizia ed allegati.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/12/1991 fino al 27/04/2016), con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di notaio Alessandro Santagata ai nn. 19124 di repertorio, trascritto il 08/01/1992 a Lecco ai nn. 420/352.

La quota di 1/1 ciascuno si riferisce a C.F. CASSINA V. foglio 1 part 179/1-179/4 e a C.T. CASSINA V. foglio 9 part. 179 (ente urbano); le quote relative ai terreni sono desumibili da perizia ed allegati.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 5/1970, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una casa d'abitazione, presentata il 16/05/1970, agibilità del 22/02/1971

Concessione Edilizia N. 4/1983, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piccolo ampliamento, rilasciata il 25/08/1983, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a appartamento di piano primo

DIA N. 1296, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di straordinaria manutenzione - formazione di finestra, presentata il 15/03/2005 con il n. 1296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano primo.

Comunicazione di Inizio lavori in data 01/03/2006 presentata il 07/02/2006 prot. 599/8. Agibilità non necessaria.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 - zona residenziale di consolidamento dell'esistente.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 NTA.. Si allega stralcio del documento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto: a titolo esemplificativo e non esaustivo: nell'appartamento di P.1: diverso posizionamento della porta di ingresso, gradino e pavimento rialzato nel soggiorno (pratica del 1983); al P.S1 carenze nella rappresentazione grafica degli elaborati presentati (porzione di terrapieno non rappresentata nella pratica del 1970). Superfici, volumi ed aspetto esteriore appaiono in linea di massima conformi, tuttavia il livello di dettaglio dei vecchi elaborati grafici suggerisce l'ottenimento di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica a sanare le inevitabili imprecisioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne (CILA 1000) a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica paesaggistica ed edilizia in sanatoria (costi tecnico): €3.300,00
- sanzione comunale (paesaggistica - 4 prospetti € 500 l'uno): €2.000,00
- diritti di segreteria comunali e bolli: €150,00
- sanzione comunale (edilizia): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

I costi indicati, in particolare riguardo le sanzioni, sono puramente indicativi; la pratica in sanatoria dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità tra le schede e lo stato di fatto: è necessaria la presentazione di nuovo elaborato planimetrico e di 3 nuove schede catastali con procedura Docfa, da presentare a seguito della sanatoria edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo elaborato planimetrico e schede catastali a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di n. 1 elaborato e n. 3 schede: €1.600,00
- diritti catastali per n. 3 schede: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tra la sagoma reale del terreno e quanto rappresentato in mappa catastale; una eventuale regolarizzazione che dovrebbe coinvolgere i confinanti e consisterebbe nella rettifica delle linee di confine, con presentazione di tipo di frazionamento con creazione di nuove particelle e reciproca cessione delle aree con atto notarile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di tipo di frazionamento a firma di tecnico abilitato, atto notarile per reciproca cessione delle aree. Per procedere è necessario che il confinante concordi con la necessità di procedere alla regolarizzazione: volontà da verificare.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di tipo di frazionamento (totale € 2.800,00 quota parte di 1/2): €1.400,00
- diritti catastali (totale € 200,00 quota parte di 1/2): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattandosi di fabbricato costruito oltre 50 anni or sono, parzialmente allo stato originale, tutti gli impianti richiedono verifiche ed adeguamenti per rispondere alle normative vigenti. I costi di regolarizzazione non vengono computati in quanto parte di una probabile riqualificazione complessiva dell'edificio da parte dell'aggiudicatario.

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

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA EDMONDO DE AMICIS 8

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **270,63** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è una villetta bifamiliare ubicata in Comune di Cassina Valsassina (al confine con Cremeno) in zona residenziale, adiacente alla Scuola Materna ed alla Scuola Primaria.

L'accesso avviene dalla Via De Amicis (a fondo cieco) attraverso cancello ad apertura automatica posizionato su proprietà di terzi, come parzialmente anche il viottolo privato (con fondo in ghiaietto) che conduce alla villetta.

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni '70, con ampliamento dell'appartamento del piano superiore a metà degli anni '80 e si trova sostanzialmente allo stato originale; è edificato su un appezzamento di terreno pianeggiante (formato da mappali catastali parzialmente di altre proprietà o non pignorati) e si eleva su tre livelli.

E' formato da due appartamenti indipendenti ai piani rialzato e primo, oltre a locali accessori (scantinato, autorimessa e centrale termica) al piano seminterrato; l'accesso al vano scale comune che collega i tre livelli avviene attraverso scala esterna dal giardino.

L'appartamento di piano rialzato è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio con balconata coperta sui lati sud e ovest dell'edificio, dalla quale è possibile accedere al giardino.

Le finiture sono tipiche dell'epoca, di discreto pregio per i tempi della costruzione dell'edificio: i pavimenti sono in piastrelle di pietra naturale per la zona giorno, ceramica per bagno e cucina (come i rivestimenti), parquet per le camere; i serramenti sono in legno con vetro semplice, le porte sono in legno, gli impianti sono da rivedere completamente e sono presenti infiltrazioni da un pluviale otturato; le piastrelle del balcone, sebbene di posa piuttosto recente appaiono ammalorate e sono visibili infiltrazioni provenienti dalla copertura, a causa delle tegole in cemento, che hanno ormai perso la loro impermeabilità; tale problema si riscontra occasionalmente anche dalla copertura del corpo principale, ove le tegole sono più datate.

L'appartamento di piano primo è formato da soggiorno con cottura, tre camere da letto, bagno (ristrutturato), balcone coperto verso ovest e terrazzo a sud: le finiture sono simili al piano inferiore, a parte il parquet di buon pregio nel soggiorno, lo stato di conservazione è leggermente migliore.

Dal vano scale comune è possibile scendere al seminterrato, dove sono presenti uno scantinato (di fatto inutilizzabile a causa di sversamenti dovuti al malfunzionamento dell'impianto fognario), un'autorimessa di discrete dimensioni la centrale termica, con caldaia a gas metano di installazione piuttosto recente.

Gli impianti tra i due appartamenti sono comuni e non sono facilmente divisibili.

L'edificio nel complesso richiede un totale ammodernamento: la struttura appare sana ma le finiture (serramenti in particolare) e soprattutto gli impianti, richiedono interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 179 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 8, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale mq. 108; escluse aree scoperte mq. 101. In precedenza derivante da: - VARIAZIONE del 06/02/1971 Pratica n. 77763 in atti dal 09/05/2003 ERR. IDENTIF. CATASTALE (n. 1.1/1971). - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 06/02/1971 in atti dal 15/06/1998 L.449/97 INSER. IDENTIF. (n. 1.1/1971). - VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 17/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1/1971). Mappali Terreni Correlati: foglio 9 particella 179 (ente urbano di mq. 620).

- foglio 1 particella 179 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 8, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale mq. 135; escluse aree scoperte mq. 132. In precedenza derivante da: - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - VARIAZIONE del 07/07/1986 in atti dal 15/06/1998 L.449/97 FUS. AMPL. DDDSI (n. 33.1/1986). Deriva dalla soppressione di: foglio 1 particella 179 subalterni 2 e 3. Mappali Terreni Correlati: foglio 9 particella 179 (ente urbano di mq. 620).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



*piano 1 - soggiorno*



*piano 1 - cottura*



*piano 1 - camera matrimoniale*



*piano 1 - bagno*



*piano 1 - vista verso le Grigne*



*piano R - locali*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali della Valsassina, Parco delle Grigne.



*strada comunale*



*cancello d'ingresso*



*la villetta*



*facciata est*



*facciata ovest*



*facciata sud*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica. su proprietà di terzi

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. vetro singolo

*infissi interni:* porte ad anta battente realizzati in



## legno

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di cemento con coibentazione in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco strollato. pianop interrato: murature in c.a., pietra vista all'esterno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> viale carrabile in ghiaietto, vialetti pedonali con passi perduti, marciapiede perimetrale in pietra a spacco.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> PS1: gres rosso, battuto di cemento; P.R.: pietra naturale, parquet, ceramica P.I: parquet, graniglia, gres porcellanato; enti comuni: graniglia.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. presenti alcune infiltrazioni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> antoni a ventola realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco strollato. pietra vista per l'interrato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica. P.R.: bagno in condizioni originali; P.I: bagno ristrutturato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interne comuni alle due UU.II. con rivestimento in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

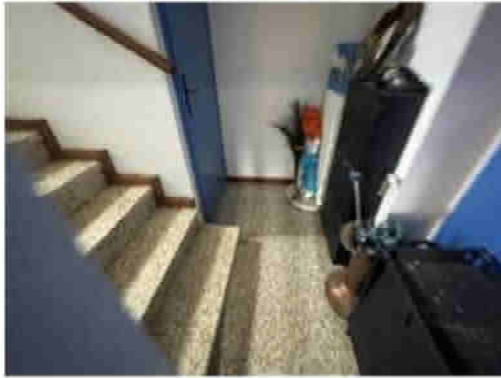
<i>antenna collettiva:</i> conformità; da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> solo voce conformità; da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. necessari adeguamenti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in strada comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> caldaia centralizzata con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare. caldaia recente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

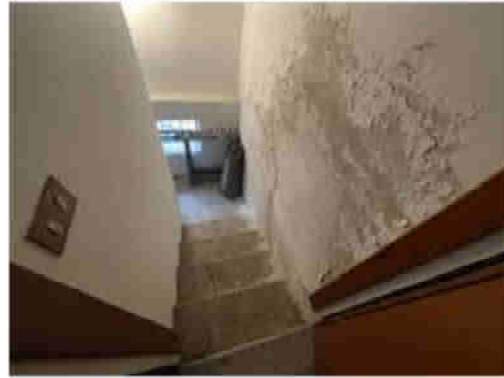
<i>balconi:</i> costruiti in c.a., pavimentazione parzialmente ristrutturata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> doppia falda costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> fondazione continua costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie esterne:</i> singola rampa costruite in c.a. , il servoscala è assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in c.a.

il di sotto della moita ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



piano R - ingresso



scala dal piano R al piano S1



piano S1 - scantinato



copertura porticato



soffitta



piazzaleto antistante il box

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
179/4 - piano S1: autorimessa e centrale termica	48,00	x	50 %	=	24,00
179/4 - piano S1: cantina	43,80	x	20 %	=	8,76

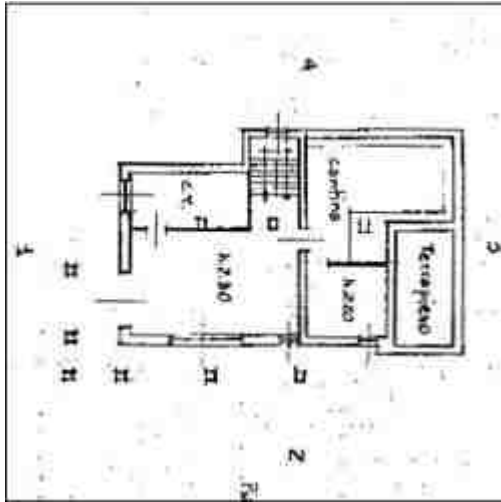
179/4 - piano S1: porticato	21,50	x	20 %	=	4,30
179/1 - piano R: appartamento	100,90	x	80 %	=	80,72
179/1 - piano R: balconata	21,50	x	30 %	=	6,45
179/4 - piano 1: appartamento	105,90	x	100 %	=	105,90
179/4 - piano 1: balcone Ovest	7,20	x	35 %	=	2,52
179/4 - piano 1: balcone Sud	6,30	x	25 %	=	1,58
BCNC - piano R: ingresso	4,30	x	80 %	=	3,44
BCNC - piani S1-R-1: scala comune (sup. su un solo piano)	4,30	x	100 %	=	4,30
Area esterna (totale mq. 465): fino a concorrenza delle superfici commerciali:	242,00	x	10 %	=	24,20
Area esterna (totale mq. 465): superficie eccedente	223,00	x	2 %	=	4,46
<b>Totale:</b>	<b>828,70</b>				<b>270,63</b>



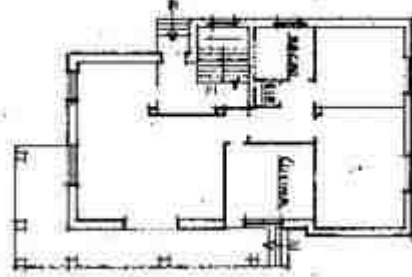
ortofoto satellitare



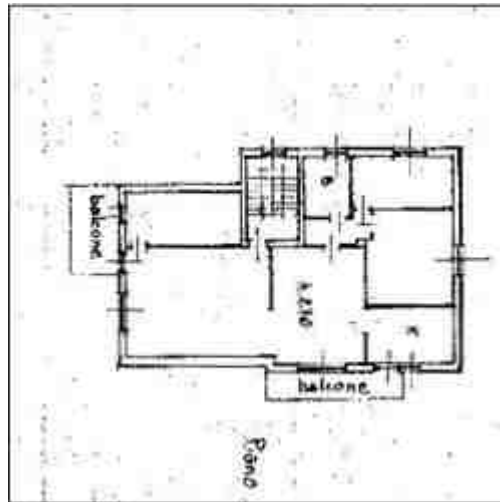
estratto di mappa



scheda catastale - piano S1



scheda catastale - piano R



scheda catastale - piano 1

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villa con 2 appartamenti 1.000 mq. area - vetusta

Indirizzo: Cassina Valsassina, Via Celestino Ferrario 30

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 299.000,00 pari a 1.067,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa indipendente con 3 appartamenti piccola area - vetusta

Indirizzo: Cassina Valsassina, Viale delle Grigne 43

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa indipendente con 2 appartamenti, area esterna - abitabile

Indirizzo: Cassina Valsassina, Viale delle Grigne 17

Superfici principali e secondarie: 290

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Le gravi crisi internazionali in corso provocano ulteriori incertezze sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari.

La situazione nei paesi dell'altopiano Valsassinese rispecchia generalmente la media della provincia e sebbene i luoghi abbiano una spiccata vocazione turistica, le quotazioni scontano ancora la sovraofferta provocata dall'ingente numero di costruzioni edificate nei primi anni 2000 e persistono valori piuttosto bassi.

Relativamente al Comune di CASSINA VALSASSINA:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2023, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.150 – 1.550 €/mq.; per VILLE E VILLINI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.250 – 1.700 €/mq.;

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2024, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 600 – 800 €/mq.;

Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT, la quotazione media è di € 1.188/mq.;

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 gradevole, in zona semicentrale vicina ai principali servizi, molto panoramica e lo conservativo, discreto per l'appartamento di primo piano, piuttosto carente per l'appartamento di piano rialzato e l'interrato.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 1.000,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento di primo piano, opportunamente ridotto per gli altri spazi dell'edificio; la valutazione tiene conto di tutte le criticità esposte in perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	270,62	x	1.000,00	=	<b>270.620,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 270.620,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 270.620,00</b>
---	----------------------

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA EDMONDO DE AMICIS 8

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzionedi giardino in comproprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni in Comune di Cremeno, terreni ai mappali 164 -179-178-162 di Cassina Valsassina

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: giardino a prato ,

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali della Valsassina, Parco delle Grigne.



*strada comunale*



*cancello d'ingresso*



*la villetta*



*facciata est*



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA EDMONDO DE AMICIS 8

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a CASSINA VALSASSINA Via Edmondo De Amicis 8, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzioni di giardino in comproprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: di spigolo terreni in Comune di Cremeno, terreni ai mappali 152-179-178 (di spigolo) -163 di Cassina Valsassina
- foglio 9 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 110, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni ai mappali 163 -164 (di spigolo)-179-180 (di spigolo)-176-162 di Cassina Valsassina
- foglio 9 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 40, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1976 in atti dal 17/10/1999 (n. 8899.1/1976)  
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni ai mappali 1360 (di spigolo)-1361-241-180-179 di Cassina Valsassina

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: giardino a prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: bellezze naturali della Valsassina, Parco delle Grighe.



strada comunale



cancello d'ingresso



la villetta



facciata est



facciata ovest



facciata sud

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	270,62	0,00	270.620,00	270.620,00
B	terreno residenziale	80,00	0,00	4.000,00	2.000,00
C	terreno residenziale	280,00	0,00	14.000,00	7.000,00
				<b>288.620,00 €</b>	<b>279.620,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese per formalizzazione servitù di accesso e transito attraverso accordo bonario, mediazione o causa civile.	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sebbene l'immobile sia catastalmente distinto in due unità immobiliari, vista la tipologia del bene ed alcune limitazioni dovute alle parti promiscue, si ritiene vantaggiosa l'alienazione unitaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 264.920,00**

**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: **€. 39.738,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 182,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.000,00**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato

Arch. MARCO MILANI