

TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E
LEPRENO S.C.**
contro:
***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 241/2014

Giudice: Dott. Edoardo Marcellini

ELABORATO PERITALE

del 27/10/2015

Tecnico incaricato: INGEGNERE CESARE ROSSI
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Lecco al N. 84
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
CF: RSSCSR50C311878N
con studio in Barzano' (LC) VIA FERRARI, 4
telefono: 039956072
fax: 0399210697
email: cesare.rossi@studiolambro.it
email (pec): cesare.rossi@ingpec.eu

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 241/2014 Lecco

LOTTO 1

BENI IN TORRE DE' BUSI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Torre De' Busi via Cavour 4:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **villa bifamiliare**, della superficie commerciale di **236,55** Mq.

Le unità immobiliari in oggetto sono poste nella porzione di levante del fabbricato bifamiliare, sito in via Cavour al civico n. 4, composto da tre piani fuori terra oltre a due vani interrati, con accesso diretto dalla strada, in zona periferica del Comune di Torre De' Busi.

A piano interrato due vani ad uso autorimessa, collegati ai piani superiori da vano scala interno.

A Piano Terra, locale di sgombero, ripostiglio e scala principale, area esterna adibita a giardino recintato (al sub. 2), alla quale si accede a mezzo scala.

A Piano Primo, scala principale di collegamento, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e altra scala di accesso al piano secondo, oltre a spazio esterno ove è collocata la caldaia a gas per il riscaldamento.

A Piano secondo, disimpegno, bagno, due camere con balcone.

A Piano Sottotetto, collegato da scala a chiocciola, vano con bagno.

L'esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni, necessita solo di opere di manutenzione per la scala esterna di accesso (foto 5-6-7), e per la pavimentazione a copertura dei box (foto 16), oltre alla pulizia e manutenzione straordinaria del giardino.

I vani adibiti ad autorimessa sono comodamente accessibili dalla strada, da area esterna comune, sono collegati internamente tra loro e a mezzo vano scala interno, con il resto dei locali ad uso residenziale.

Il soffitto e le pareti controterra dei box presentano evidenti problemi di infiltrazioni ed umidità (vedasi foto n. 17 e 18), le finiture sono di tipo economico (serramenti in ferro, basculanti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica), nel complesso le condizioni di manutenzione sono appena discrete.

Internamente i locali ad uso residenziale sono invece in buone condizioni di manutenzione; al Piano Terra è stata creata porta di collegamento direttamente dal vano scala, oltre all'ampliamento del locale ad uso ripostiglio verso la parte controterra, nel locale di sgombero vi è un camino, la pavimentazione parte in ceramica e parte in parquet, le pareti sono in parte intonacate e parte in sassi a vista.

A Piano Primo la pavimentazione è in parquet per la zona soggiorno ed in ceramica per la cucina e bagno (pavimenti e rivestimenti), la scala di accesso al piano secondo è rivestita in legno, tutti i serramenti sono in legno con doppi vetri (in buone condizioni), balcone rivestito in cotto; anche al Piano Secondo la pavimentazione è in parquet, il bagno è molto curato, vasca da bagno idromassaggio, balcone rivestito in cotto.

Il Terzo Piano (sottotetto), è collegato al secondo da scala a chiocciola in legno, pavimentazione in parquet.

Tutti i plafoni sono intocati a civile, i serramenti in legno e doppio vetro, le gelosie in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di m. 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1994 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda catastale del 13/11/1996 n. E00448.1/1996 in atti dal 13/11/1996 - sopraelevazione,

categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour n. 4, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Variazione per sopraelevazione con - Scheda Catastale del 13/11/1996 n. E00448.1/1996 in atti dal 13/11/1996.

Coerenze: dell'unità immobiliare a corpo : sul lato di nord, mappale 1995, a est mappale 2476, 2010, a Sud, strada da cui si ha accesso, a Ovest residua porzione di villetta bifamiliare, proprietà di terzi.

Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993, - Denuncia di Variazione per sopraelevazione del 13/11/1996 n. E00448.1/1996, - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73416.1/2011 - prot. n LC0209363, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. Si precisa che il terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato summenzionata, risulta tutt'ora censita alla partita 4081 di Catasto Terreni - intestata a Milani Ines con il mappale 1994 - Vigneto cl. 3 di are 08.00, per l'ineseguita voltura del titolo di proprietà, e risulta (a seguito edificazione) presentata denuncia di cambiamento il 05/10/1990 n. 77308 di protocollo.

- foglio 5 particella 1994 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda scheda catastale del 12/01/1991 prot. n. 439 , categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. s.n., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993

Coerenze: partendo da Nord : terrapieno, a Est box al mappale 1707, a Sud area comune al sub. 2, a Ovest porzione di villetta al sub.4.

Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993, - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73464.1/2011 - prot. n LC0209411, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. Si precisa che il terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato summenzionata, risulta tutt'ora censita alla partita 4081 di Catasto Terreni - intestata a Milani Ines con il mappale 1994 - Vigneto cl. 3 di are 08.00, per l'ineseguita voltura del titolo di proprietà, e risulta (a seguito edificazione) presentata denuncia di cambiamento il 05/10/1990 n. 77308 di protocollo.

- foglio 5 particella 1707 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda scheda catastale - costituzione del 13/10/1994 n. 15762.1/1994 in atti dal 23/09/1999, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n. s.n., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scheda catastale - costituzione del 13/10/1994 n. 15762.1/1994 in atti dal 23/09/1999

Coerenze: compresa l'area esclusiva, partendo da Nord : mappale 2476, a Est mappale 2010, strada da cui si accede, a Ovest mappale 1994 sub. 2 - sub.6 e sub.4.

Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993. - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73654.1/2011 - prot. n LC0209601, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. - Variazione Toponomastica del 06/12/2014 n. 43585.1/2014 - prot. n LC0121534, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC. Al Catasto Terreni l'area sulla quale insiste il corpo ad uso box risulta censita alla partita speciale "1" - fg. 1 con il mappale 1707 - Ente Urbano di are 02.15 (proviene per frazionamento del 20/10/1990 n. 7494 - dalla maggior consistenza del 1707 di are 11.93).

- foglio 1 particella 2722 (ex 965) (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 310, reddito agrario 1,20 € reddito dominicale 1,12 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821) in atti dal 20/03/2015, con il

quale viene soppresso il mappale 965 e vengono costituiti i mappali 2722 e 2723.

Coerenze: a Nord mappale 2723, a Est mappale 2721, a Sud mappale 1986 a Ovest mappale 2725.

Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821), con il quale viene soppresso il mappale 965, dalla maggior consistenza del 965 di area 06.70. Quanto al mappale 965 (ex 965/a), deriva dal Tipo di Frazionamento del 20/03/1967 n. 146.1/1967 in atti dal 08/01/2002 (protocollo n. 1960) T.M. 179.981 del 17/12/2001, dalla maggior consistenza del 965 di area 36.10.

- foglio 1 particella 2723 (ex 965) (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 360, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,30 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821) in atti dal 20/03/2015, con il quale viene soppresso il mappale 965 e vengono costituiti i mappali 2722 e 2723.

Coerenze: a Nord strada, a Est mappale 2721, a Sud mappale 2722 a Ovest mappale 2009 e strada.

Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821), con il quale viene soppresso il mappale 965, dalla maggior consistenza del 965 di area 06.70. Quanto al mappale 965 (ex 965/a), deriva dal Tipo di Frazionamento del 20/03/1967 n. 146.1/1967 in atti dal 08/01/2002 (protocollo n. 1960) T.M. 179.981 del 17/12/2001, dalla maggior consistenza del 965 di area 36.10.

- foglio 1 particella 2009 (catasto terreni), qualita/classe TERR N FORM, superficie 9, indirizzo catastale: Terreno destinato a strada , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verifica straordinaria del 10/05/1990 n. 3166.901/1990 in atti dal 15/04/1996 D.V. 9919/90.

Coerenze: a Nord strada, a Est mappale 2723, a Sud a punta mappale 2722 e 2725, a Ovest strada.

- foglio 1 particella 2147 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 107, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento del 26/06/1992 n. 2934.1/1992 in atti dal 05/01/2007 (protocollo n. LC0001025) CONV. AGG.

Coerenze: partendo da Nord : MAPPALE 2146, 2144, 2145 e 2417.

Tipo di Frazionamento del 26/06/1992 n. 2934.1/1992 in atti dal 05/01/2007 (protocollo n. LC0001025) CONV. AGG., dalla maggior consistenza del mappale 2011 (ex 1756/b) di are 01.78, a sua volta ottenuto per frazionamento del 20/10/1990 protocollo n. 7494.1/1990 CONV. AGG., dal mappale 1576 di are 02.05 dal Tipo di Frazionamento del 22/06/1982 n. 2.1/1982 in atti dal 09/11/1994.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 236,55 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 253.500,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 253.500,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, | € 262.000,00 |

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

- Data della valutazione:

27/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo. Il Signor Angelo Enrico Caspani occupa l'unità immobiliare senza alcun tipo di contratto, ma solo quale coniuge della sig.ra Costa Angela (proprietaria della u.i.u.), che attualmente risiede nel Comune Bonate Sopra (Bg), in Viale Padania n. 26.

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:

- fondo patrimoniale, stipulata il 27/01/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 36.794/8.216 di repertorio, registrata il 07/02/2001 a Lecco ai nn. 612 Serie 1, trascritta il 21/02/2001 a Bergamo ai nn. 6.901/5.137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale.

Con quest'atto i signori Giovanni Paggi e Crivicich Maria Emanuela costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia le unità immobiliari in oggetto, in Comune di Torre De' Busi.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- atto di asservimento dell'area sita nel comune Torre De' Busi identificata al - area al mappale 1994 , stipulato il 14/07/1989 a firma di notaio Mangili Paolo ai nn. 44.356 di repertorio, registrato il 27/07/1989 a Bergamo ai nn. 3038 Serie 2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Vincolo Planivolumetrico - Atto notaio Paolo Mangini di rep. 44.356 del 14/07/1989. Atto di Vincolo Planivolumetrico al fine di edificare il fabbricato, assoggetta a vincolo planivolumetrico l'area al mappale 1994.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/02/2007 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68.242 di repertorio, iscritta il 02/03/2007 a Bergamo ai nn. 13.471/3.326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario del 07/02/2007 di rep. 68.242 notaio Giuseppe Mangili.
Importo ipoteca: 527.000,00.
Importo capitale: 310.000,00.
Durata ipoteca: 23 anni
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Brescia , iscritta il 16/04/2013 a Bergamo ai nn. 15.589/2.331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Brescia.
Importo ipoteca: 26.000,00.
Importo capitale: 21.063,65
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn.

5749 di repertorio, iscritta il 02/12/2013 ai nn. 45.923/36.783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Bergamo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 121.320,81.

Grava i beni in oggetto, oltre ad altri posti in Comune di Canonica D'Adda.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 30/07/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 3.077/2014 di repertorio, trascritta il 13/10/2014 ai nn. 36.783/26.179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento - Tribunale di Bergamo.

Per un credito di €123.809,07 oltre a spese e interessi.

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/02/2007), con atto stipulato il 07/02/2007 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 68.241/21.947 di repertorio, registrato il 23/02/2007 a Lecco ai nn. 1500 Serie 1T, trascritto il 02/03/2007 a Bergamo ai nn. 13.470/7.834, in forza di Atto di compravendita.

Per la quota di piena proprietà : unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati - Sez. TB - fg. 5 mappali 1994 sub. 4, mappale 1994 sub. 6 e mappale 1707 (quest'ultimo per duplicazione censito al Catasto Terreni alla partita 1 - fg.1 - mappale 1707 di are 2.15). Per la quota di 5/24 : area censita al Catasto Fabbricati - fg. 1 mappale 965 ATTUALMENTE SOPPRESSO (con Tipo di Frazionamento del 16/03/2015 n. 25821.1/2015 -Protocollo LC0025821 in atti dal 20/03/2015) ed ORA IDENTIFICATO con i mappali 2722 e 2723. Per la quota di 5/24 : area censita al Catasto Terreni - fg. 1 mappale 2147. Per la quota di 6/24 : area censita al Catasto Terreni - fg. 1 mappale 2009. Sono compresi nella vendita in piena proprietà il giardino, le scale esterne, gli accessi carrali e pedonali costituenti beni comuni non censibili ai sub. 4 e 6, identificati con il mappale 1994 sub. 2. L'area ai mappali 2722 - 2723 (derivanti dal frazionamento del mappale 965) - 2147 e 2009 (unitamente al mappale 1576) è destinata a strada a servizio del fabbricato summenzionato e di altre proprietà, tale strada inoltre insiste anche su porzione dell'area al mappale 1994. Si segnala inoltre che i beni sono compresi nel fondo patrimoniale costituitosi con Crivicich Maria Manuela nata a Lecco il 15/08/1966, in forza di atto notaio Giuseppe Mangili del 27/01/2001 n. 36.794, trascritto a Bergamo il 21/02/2001 ai n.ri 6.901/5.137, la stessa interviene al predetto atti per prestare il proprio assenso ai sensi dell'art. 168 Cod. Civ.

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costituzione di Fondo Patrimoniale (dal 27/01/2001 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 27/01/2001 a firma di

Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 36.794/8.216 di repertorio, registrato il 07/02/2001 a Lecco ai nn. 612 Serie 1, trascritto il 21/02/2001 a Bergamo ai nn. 6.901/5.137, in forza di Costituzione di Fondo Patrimoniale .

Con quest'atto i signori Giovanni Paggi e Crivicich Maria Emanuela costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia le unità immobiliari in oggetto, in Comune di Torre De' Busi.

- ***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Atto notaio Paolo Mangili (dal 14/06/1991 fino al 27/01/2001), con atto stipulato il 14/06/1991 a firma di Notaio Paolo Mangili ai nn. 54.367 di repertorio, registrato il 04/07/1991 a Bergamo ai nn. 2821 Serie 2V, trascritto il 06/07/1991 a Bergamo ai nn. 20.636/15.449, in forza di Atto notaio Paolo Mangili
- ***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita notaio Paolo Mangili (dal 19/05/1989 fino al 14/06/1991), con atto stipulato il 19/05/1989 a firma di Notaio Paolo Mangili ai nn. 43.402/15.261 di repertorio, registrato il 01/06/1989 a Bergamo ai nn. 1954 Serie 2V, trascritto il 09/06/1989 a Bergamo ai nn. 15.981/11.689, in forza di Atto di compravendita notaio Paolo Mangili.

Per l'intera quota dell'area al mappale 1994 (93/b) di are 8.00 sul quale eretto il fabbricato bifamiliare e per la quota di 10/12 dell'area ad uso strada ai mappali 965/a di are 6.70 e 1576 di are 2.05 (dal quale deriva il mappale 2147 - ex 2011). Dai signori Carenini Giacomo nato a Torre De' Busi il 20/08/1928 e Rota Maria nata a Torre De' Busi il 16/11/1937, quanto alla quota piena del mappale 1994 e quota di 6/12 dei mappali 965/a e mappale 1576. Dai signori Viganò Vittorina nata a Pontida il 06/09/1941 e Rota Vittorio nato a Torre De' Busi il 10/12/1938, quanto alla quota di 4/12 dei mappali 965/a e 1576. (NB. quota residua di 2/12 di propr. dei signori Viganò - Rota). Per la quota del terreno al mappale 1707 nella maggior consistenza di are 11.45 (al N.C.E.U. - Sez. TB fg. 5 mappale 1707), dal signor Losa Bortolo nato a Torre De' Busi il 26/08/1915, atto di compravendita del 14/06/1991 n. 54.366/173500 di repertorio notaio Paolo Mangili, trascritto a Bergamo il 05/07/1991 ai nn. 20.451/15.303. Per la quota del terreno al mappale 2009 di are 00.09, atto di compravendita del 26/10/1990 n. 50.445/16.789 di repertorio notaio Paolo Mangili, registrato a Bergamo il 15/11/1990 n. 4338/ Serie 2, trascritto con nota in data 23/11/1990 ai n.ri 36.360/26.940.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia **N. CONC. EDILIZIA n.756 Reg.Cost. - n.3335 Prot.Gen.**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione fabbricato d'abitazione plurifamiliare, presentata il 28/11/1987, rilasciata il 12/09/1989 con il n. 756 Reg. Costr. - n. 3335 Prot. Gen. di protocollo
- **RINNOVO E VARIANTE ESSENZIALE ALLA C.E. 756 del 12/09/1989 N. CONC. EDILIZIA n. 756/RINN-VAR - n.380 Prot.Gen.**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di modifiche plani-volumetriche e distributive fabbricato in costruzione, presentata il 13/02/1992, rilasciata il 08/02/1994 con il n. 756/RINN-VAR Reg. Costr. - n. 380 Prot. Gen. di protocollo
- Concessione Edilizia **N. CONC. EDILIZIA n.756/VAR Reg.Cost. - 1055 Prot.Gen.**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di una autorimessa interrata in ampliamento e in variante al fabbricato di cui alla C.E. n. 756 in data 12/09/1989., presentata il 11/04/1992, rilasciata il 24/04/1992 con il n. 756/VAR - n. 1055 Pror. Generale di protocollo
- Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 756 del 12/09/1989 **N. CONC. EDILIZIA n.**

756/VAR BOX - prot.1881 Prot.Gen., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche planimetriche all'autorimessa interrata in iter di esecuzione , presentata il 07/07/1994, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 756/Var BOX -prot. 1881 di protocollo

- Domanda di Autorizzazione di Abitabilità **N. RICHIESTA DI ABITABILITA' del 09/07/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia n. 756 del 12/09/1989 e successive varianti, presentata il 09/07/1996

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 45 del 05/12/2009, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Consolidati - RC , per quanto riguarda le u.i.u. contraddistinte al Catasto Fabbricati - fg. TB/fg.5 - mappale 1994 sub. 4 - mappale 1994 sub. 6 e mappale 1707, e relativa area di pertinenza. (Per il resto, vedasi note aggiuntive). Norme tecniche di attuazione ed indici: (Vedasi Stralcio N.T.A. allegato). Le porzioni di terreno (in proprietà nella quota di 5/24) individuati al Catasto Terreni con i mappali 2722 e 2723 (derivanti dalla soppressione del mappale 965 con il Tipo di Frazionamento n. 25812.1/2015 del 20/03/2015) e con il mappale 2147, oltre al mappale 2009 (in proprietà nella quota di 6/24) risultano essere destinati a strada a servizio del fabbricato summenzionato e di altra proprietà.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il muretto di recinzione (ingresso) risulta essere stato realizzato in modo lineare anzichè arrotondato (vedasi scheda catastale e documentazione fotografica - foto n. 1-5-7). A Piano Terra è stata creata apertura interna di collegamento tra il locale di sgombero ed il vano scala, inoltre la zona a ripostiglio (contro terra ed interrata) è stata ampliata. (normativa di riferimento: Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Torre De' Busi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione e del costo di costruzione, in funzione dell'aumento della superficie utile a piano terra realizzata in difformità. Successivamente, presentazione della Denuncia di Variazione Catastale con l'aggiornamento della scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, compreso oneri comunali, spese e tasse:
5.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il muretto di recinzione (ingresso) risulta essere stato realizzato in modo lineare anzichè arrotondato (vedasi scheda catastale e documentazione fotografica - foto n. 1-5-7). A Piano Terra è stata creata apertura interna di collegamento tra il locale di sgombero ed il vano scala, inoltre la zona a ripostiglio (contro terra ed interrata) è stata ampliata. Il terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato in oggetto, risulta tutt'ora censita alla partita 4081 di Catasto Terreni - intestata a Milani Ines con il mappale 1994 - Vgneto Cl. 3 di are 08.00, per l'ineseguita voltura del titolo di cui appresso e risulta (a seguito edificazione) presentata denuncia di cambiamento il 05/10/1990 n. 77.308 di protocollo, la sagoma del fabbricato non risulta essere ancora stata inserita nelle mappe (vedasi estratto di mappa allegato). Attualmente il mappale 965 risulta

soppresso con Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 20/03/2015 - Protocollo n. LC0025821, ora individuato con i mappali 2722 e 2723 la cui intestazione, in banca dati, non risulta aggiornata. L'intestazione, in banca dati, del mappale 2147 non risulta aggiornata. L'intestazione, in banca dati, del mappale 2009 non risulta aggiornata. (normativa di riferimento: Attuale situazione al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Foglio di Osservazione al Catasto Terreni, per l'evasione delle vulture relative ai mappali 2722 (ex 965) - 2723 (ex 965) - 2147 - 2009. Presentazione di Foglio di Osservazione al Catasto Terreni relativo all'evasione del Tipo Mappale del 05/10/1990 n. 77308 di prot. Presentazione della Denuncia di Variazione Catastale con l'aggiornamento della scheda catastale, dopo la regolarizzazione urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE: 3.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- (normativa di riferimento: P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 05/12/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Intestazione del mappale 965 attualmente soppresso ed ora individuato con i mappali 2722 e 2723, non è aggiornata in quanto la quota dei 5/24 di proprietà è ancora in carico alla EDILCRIVICICH S.N.C. DI CRICICICH A. & FIGLI. Intestazione del mappale 2147, non è aggiornata in quanto la quota dei 5/24 di proprietà è ancora in carico a PAGGI GIOVANNI. Intestazione del mappale 2009, non è aggiornata in quanto la quota dei 6/24 di proprietà è ancora in carico alla EDILCRIVICICH S.N.C. DI CRICICICH A. & FIGLI. (normativa di riferimento: Atto di compravendita Notaio Mangili di rep. 68.241/21.947 del 07/02/2007, registrato a Lecco il 23/02/2007 al n. 1500 Serie 1T, e trascritto a Bergamo il 02/03/2007 ai nn. 13.470/7.834.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Foglio di Osservazione al Catasto Terreni per l'evasione delle relative vulture.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE FOGLIO DI OSSERVAZIONE AL CATASTO TERRENI: 500,00 Euro

Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 33 Gennaio 2008 n. 37)

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**.

CONFORMITA' NON VERIFICABILE (non è stato possibile recuperare la documentazione - dichiarazioni di conformità).

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA CAVOUR 4
VILLA BIFAMILIARE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **villa bifamiliare**, della superficie commerciale di **236,55** Mq.

Le unità immobiliari in oggetto sono poste nella porzione di levante del fabbricato bifamiliare, sito in via Cavour al civico n. 4, composto da tre piani fuori terra oltre a due vani interrati, con accesso diretto dalla strada, in zona periferica del Comune di Torre De' Busi.

A piano interrato due vani ad uso autorimessa, collegati ai piani superiori da vano scala interno.

A Piano Terra, locale di sgombero, ripostiglio e scala principale, area esterna adibita a giardino recintato (al sub. 2), alla quale si accede a mezzo scala.

A Piano Primo, scala principale di collegamento, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e altra scala di accesso al piano secondo, oltre a spazio esterno ove è collocata la caldaia a gas per il riscaldamento.

A Piano secondo, disimpegno, bagno, due camere con balcone.

A Piano Sottotetto, collegato da scala a chiocciola, vano con bagno.

L'esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni, necessita solo di opere di manutenzione per la scala esterna di accesso (foto 5-6-7), e per la pavimentazione a copertura dei box (foto 16), oltre alla pulizia e manutenzione straordinaria del giardino.

I vani adibiti ad autorimessa sono comodamente accessibili dalla strada, da area esterna comune, sono collegati internamente tra loro e a mezzo vano scala interno, con il resto dei locali ad uso residenziale.

Il soffitto e le pareti controterra dei box presentano evidenti problemi di infiltrazioni ed umidità (vedasi foto n. 17 e 18), le finiture sono di tipo economico (serramenti in ferro, basculanti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica), nel complesso le condizioni di manutenzione sono appena discrete.

Internamente i locali ad uso residenziale sono invece in buone condizioni di manutenzione; al Piano Terra è stata creata porta di collegamento direttamente dal vano scala, oltre all'ampliamento del locale ad uso ripostiglio verso la parte controterra, nel locale di sgombero vi è un camino, la pavimentazione parte in ceramica e parte in parquet, le pareti sono in parte intonacate e parte in sassi a vista.

A Piano Primo la pavimentazione è in parquet per la zona soggiorno ed in ceramica per la cucina e bagno (pavimenti e rivestimenti), la scala di accesso al piano secondo è rivestita in legno, tutti i serramenti sono in legno con doppi vetri (in buone condizioni), balcone rivestito in cotto; anche al Piano Secondo la pavimentazione è in parquet, il bagno è molto curato, vasca da bagno idromassaggio, balcone rivestito in cotto.

Il Terzo Piano (sottotetto), è collegato al secondo da scala a chiocciola in legno, pavimentazione in parquet. Tutti i plafoni sono intocati a civile, i serramenti in legno e doppio vetro, le gelosie in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di m. 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1994 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda catastale del 13/11/1996 n. E00448.1/1996 in atti dal 13/11/1996 - sopraelevazione, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour n. 4, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Variazione per sopraelevazione con - Scheda Catastale del 13/11/1996 n. E00448.1/1996 in atti dal 13/11/1996.

Coerenze: dell'unità immobiliare a corpo : sul lato di nord, mappale 1995, a est mappale 2476, 2010, a Sud, strada da cui si ha accesso, a Ovest residua porzione di villetta bifamiliare, proprietà di terzi.

Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n.

- 439, in atti dal 25/03/1993, - Denuncia di Variazione per sopraelevazione del 13/11/1996 n. E00448.1/1996, - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73416.1/2011 - prot. n LC0209363, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. Si precisa che il terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato summenzionata, risulta tutt'ora censita alla partita 4081 di Catasto Terreni - intestata a Milani Ines con il mappale 1994 - Vigneto cl. 3 di are 08.00, per l'ineseguita voltura del titolo di proprietà, e risulta (a seguito edificazione) presentata denuncia di cambiamento il 05/10/1990 n. 77308 di protocollo.
- foglio 5 particella 1994 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda scheda catastale del 12/01/1991 prot. n. 439 , categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. s.n., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993
Coerenze: partendo da Nord : terrapieno, a Est box al mappale 1707, a Sud area comune al sub. 2, a Ovest porzione di villetta al sub.4.
Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993, - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73464.1/2011 - prot. n LC0209411, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. Si precisa che il terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato summenzionata, risulta tutt'ora censita alla partita 4081 di Catasto Terreni - intestata a Milani Ines con il mappale 1994 - Vigneto cl. 3 di are 08.00, per l'ineseguita voltura del titolo di proprietà, e risulta (a seguito edificazione) presentata denuncia di cambiamento il 05/10/1990 n. 77308 di protocollo.
 - foglio 5 particella 1707 (catasto fabbricati), sezione urbana TB, scheda scheda catastale - costituzione del 13/10/1994 n. 15762.1/1994 in atti dal 23/09/1999, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n. s.n., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scheda catastale - costituzione del 13/10/1994 n. 15762.1/1994 in atti dal 23/09/1999
Coerenze: compresa l'area esclusiva, partendo da Nord : mappale 2476, a Est mappale 2010, strada da cui si accede, a Ovest mappale 1994 sub. 2 - sub.6 e sub.4.
Unità Immobiliare derivante da : - Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 12/01/1991 n. 439, in atti dal 25/03/1993. - Variazione Toponomastica del 01/10/2011 n. 73654.1/2011 - prot. n LC0209601, richiesta dal Comune di Torre De' Busi. - Variazione Toponomastica del 06/12/2014 n. 43585.1/2014 - prot. n LC0121534, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC. Al Catasto Terreni l'area sulla quale insiste il corpo ad uso box risulta censita alla partita speciale "1" - fg. 1 con il mappale 1707 - Ente Urbano di are 02.15 (proviene per frazionamento del 20/10/1990 n. 7494 - dalla maggior consistenza del 1707 di are 11.93).
 - foglio 1 particella 2722 (ex 965) (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 310, reddito agrario 1,20 € reddito dominicale 1,12 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821) in atti dal 20/03/2015, con il quale viene soppresso il mappale 965 e vengono costituiti i mappali 2722 e 2723.
Coerenze: a Nord mappale 2723, a Est mappale 2721, a Sud mappale 1986 a Ovest mappale 2725. Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821), con il quale viene soppresso il mappale 965, dalla maggior consistenza del 965 di area 06.70. Quanto al mappale 965 (ex 965/a), deriva dal Tipo di Frazionamento del 20/03/1967 n. 146.1/1967 in atti dal 08/01/2002 (protocollo n. 1960) T.M. 179.981 del 17/12/2001, dalla maggior consistenza del 965 di area 36.10.
 - foglio 1 particella 2723 (ex 965) (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 360, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,30 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del

16/03/2015 (protocollo n. LC0025821) in atti dal 20/03/2015, con il quale viene soppresso il mappale 965 e vengono costituiti i mappali 2722 e 2723.

Coerenze: a Nord strada, a Est mappale 2721, a Sud mappale 2722 a Ovest mappale 2009 e strada. Tipo di Frazionamento n. 25821.1/2015 del 16/03/2015 (protocollo n. LC0025821), con il quale viene soppresso il mappale 965, dalla maggior consistenza del 965 di area 06.70. Quanto al mappale 965 (ex 965/a), deriva dal Tipo di Frazionamento del 20/03/1967 n. 146.1/1967 in atti dal 08/01/2002 (protocollo n. 1960) T.M. 179.981 del 17/12/2001, dalla maggior consistenza del 965 di area 36.10.

- foglio 1 particella 2009 (catasto terreni), qualita/classe TERR N FORM, superficie 9, indirizzo catastale: Terreno destinato a strada , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verifica straordinaria del 10/05/1990 n. 3166.901/1990 in atti dal 15/04/1996 D.V. 9919/90.

Coerenze: a Nord strada, a Est mappale 2723, a Sud a punta mappale 2722 e 2725, a Ovest strada.

- foglio 1 particella 2147 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 107, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Terreno destinato a strada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo di Frazionamento del 26/06/1992 n. 2934.1/1992 in atti dal 05/01/2007 (protocollo n. LC0001025) CONV. AGG.

Coerenze: partendo da Nord : MAPPALE 2146, 2144, 2145 e 2417.

Tipo di Frazionamento del 26/06/1992 n. 2934.1/1992 in atti dal 05/01/2007 (protocollo n. LC0001025) CONV. AGG., dalla maggior consistenza del mappale 2011 (ex 1756/b) di are 01.78, a sua volta ottenuto per frazionamento del 20/10/1990 protocollo n. 7494.1/1990 CONV. AGG., dal mappale 1576 di are 02.05 dal Tipo di Frazionamento del 22/06/1982 n. 2.1/1982 in atti dal 09/11/1994.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--|
| - livello di piano: | al di sopra della media | |
| - esposizione: | ottimo | |
| - luminosità: | ottimo | |
| - panoramicità: | ottimo | |
| - impianti tecnici: | al di sopra della media | |
| - stato di manutenzione generale: | nella media | |
| - servizi: | nella media | |

Descrizione dettagliata:

Non è stato possibile recuperare la documentazione.

| | | |
|--|-------------|--|
| - delle componenti edilizie: | | |
| <i>cancello</i> : ad una anta realizzato in ferro verniciato con apertura anta | nella media | |
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno | nella media | |
| <i>infissi interni</i> : realizzati in legno e vetro | nella media | |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi | nella media | |

| | | |
|---|-------------|------------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in intonaco zoccolini in pietra | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cotto. scale esterne e pavimentazioni di balconi ed a copertura dei box, in cotto. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parte in ceramica e parte in parquet | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in intonacati a civile | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>portone di ingresso:</i> realizzato in legno | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>scale:</i> interna con rivestimento in legno. scala a chiocciola in legno | buono | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| - degli impianti: | | |
| <i>elettrico:</i> . Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale. Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>gas:</i> con alimentazione a gas metano. Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale. Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>telefonico:</i> . Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>citofonico:</i> video citofono. Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni . Non è stato possibile recuperare la documentazione, CONFORMITA' NON VERIFICABILE. | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| - delle strutture: | | |
| <i>balconi:</i> costruiti in cotto | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>copertura:</i> tegole in cotto | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza | coefficiente | commerciale |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------|
| BOX (mappale 1707) | 47,00 | x 50 % | = 23,50 |
| BOX (mappale 1994 sub.6) | 34,00 | x 50 % | = 17,00 |

| | | | | | |
|---|---------------|---|-------|---|---------------|
| LOCALI A PIANO TERRA (sgombero e ripostiglio) | 50,00 | x | 75 % | = | 37,50 |
| LOCALI A PIANO PRIMO | 63,00 | x | 100 % | = | 63,00 |
| BALCONE A PIANO PRIMO | 9,00 | x | 25 % | = | 2,25 |
| LOCALI A PIANO SECONDO | 63,00 | x | 100 % | = | 63,00 |
| BALCONE A PIANO SECONDO | 12,00 | x | 25 % | = | 3,00 |
| LOCALI A PIANO TERZO (sottotetto) | 30,00 | x | 50 % | = | 15,00 |
| PIANO TERZO (solai) | 33,00 | x | 10 % | = | 3,30 |
| AREA ESTERNA | 300,00 | x | 3 % | = | 9,00 |
| Totale: | 641,00 | | | | 236,55 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **262.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 262.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Criterio del costo di costruzione ai giorni nostri ed applicazione di un parametro di riduzione per tenere conto della vetustà dell'edificio e del loro stato di manutenzione e conservazione.

B. Criterio dei prezzi di mercato richiesti in zona per edifici di analogia tipologica, e nello stesso stato di manutenzione e conservazione.

C. Criterio del saggio di redditività al netto, utilizzando un saggio compreso tra il 3,5% e 5%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Torre De' Busi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Anno 2014 - Semestre 2

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------|-------------|--------------------|---------------|----------------|
| A | villa bifamiliare | 236,55 | 0,00 | 262.000,00 | 262.000,00 |

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 253.500,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% 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:

€ 0,00

-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:

€ **253.500,00**

data 27/10/2015

il tecnico incaricato
CESARE ROSSI