



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC COOP PER AZIONI

DEBITORE:
ANNALISA BOSISIO, CARLO DALMASSO

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Raffaele Mattna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO EMANUELE FONTANA

CF: FNTNNM79L28A745O
con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9
telefono: 03411847148
fax: 03411847148
email: ark.fontana@gmail.com
PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a CALOLZIOCORTE via Don Giovanni Minzoni 1, della superficie commerciale di **322,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (ANNALISA BOSISIO)
- 1/2 di piena proprietà (CARLO DALMASSO)

Casa singola sviluppata su 5 piani con giardino, box e ripostiglio esterno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2.70 mt media (residenziale), varie altri spazi. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1892 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 130, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: da nord in senso orario, via Don Minzoni, Particella identificata al Fg. 9 mapp. 1893 (stessa proprietà), stradina via XI febbraio
- foglio 9 particella 1893 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 36, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: da nord in senso orario, Particella identificata al Fg. 9 mapp. 1892 (stessa proprietà), via Don Minzoni, Particella identificata al Fg. 9 mapp. 1894 (stessa proprietà), stradina via XI febbraio
- foglio 9 particella 1894 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 150, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: da nord in senso orario, Particella identificata al Fg. 9 mapp. 1893 (stessa proprietà), via Don Minzoni, stradina via XI febbraio
- foglio 1 particella 1892-1893-1894 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.: BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da FUSIONE del 16/09/2015 protocollo n. LC0082696 in atti dal 16/09/2015 FUSIONE (n. 29441.1/2015)
Coerenze: da nord in senso orario, via Don Minzoni, stradina via XI febbraio
il compendio residenziale è accatastato in 3 mappali aggraffati fra loro (vedi estratto mappa); nello specifico residenza (1892), area inerente il pergolato (1983), cortile e ripostiglio esterno (1894).
- foglio 1 particella 552 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: T, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.: BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da VARIAZIONE del 09/09/1996 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - DIVISIONE (n. 17256.1/1996)
Coerenze: da nord in senso orario, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 1892 (stessa proprietà), terrapieno, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 552 sub 7 (stessa proprietà)
- foglio 1 particella 552 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 24,02 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: T, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.:

BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da VARIAZIONE del 15/03/1974 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 882.1/1974) e VARIAZIONE del 09/09/1996 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - DIVISIONE (n. 17256.1/1996)
Coerenze: da nord in senso orario, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 552 sub 7 (stessa proprietà), terrapieno, stradina XI febbraio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 289.247,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 248.700,00
Data della valutazione:	12/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero ma nelle disponibilità dei Sig.ri Dalmasso Carlo e Bosisio Annalisa

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio SPERANZA ENRICA Codice fiscale SPR NRC 62E71 Z133 W ai nn. 932/579 di repertorio, iscritta il 09/06/2010 a Bergamo ai nn. Registro generale 31754 Registro particolare 5853, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, C.F.: 00053810149, SONDRIO (SO) - PIAZZA GARIBALDI N. 16, contro DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €510.000,00.

Importo capitale: €300.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 552 Sub. 702, Particella 1430 Sub. 702, Particella 552 Sub. 703 (che successivamente daranno origine alla Particella 1892 Sub. 701 graffata alla Particella 1893 Sub. 701 graffata alla Particella 1894 Sub. 701), Particella 552 Sub. 6, Particella 552 Sub. 7

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2011 a firma di Notaio SPERANZA ENRICA Codice fiscale SPR NRC 62E71 Z133 W ai nn. 1113/678 di repertorio, iscritta il 17/06/2011 a Bergamo ai nn. Registro generale 31101 Registro particolare 6368, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SOCIETA' PER AZIONI, C.F.: 03034840169, BERGAMO - PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8, contro DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 552 Sub. 702, Particella 1430 Sub. 702, Particella 552 Sub. 703 (che successivamente daranno origine alla Particella 1892 Sub. 701 graffata alla Particella 1893 Sub. 701 graffata alla Particella 1894 Sub. 701), Particella 552 Sub. 6, Particella 552 Sub. 7

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO Codice fiscale 83011620131 ai nn. 1031/2015 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Bergamo ai nn. Registro generale 2287 Registro particolare 370, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, C.F.: 00053810149, SONDRIO (SO) - PIAZZA GARIBALDI N. 16, contro DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €31.748,73.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 1892 Sub. 701 - Particella 552 Sub. 6 - Particella 552 Sub. 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 10/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI LECCO Codice fiscale 83011620131 ai nn. 1221/2018 di repertorio, trascritta il 28/05/2018 a Bergamo ai nn. Registro generale 25364 Registro particolare 17766, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, C.F.: 00053810149, SONDRIO (SO) - PIAZZA GARIBALDI N. 16, contro DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 552 Sub. 702, Particella 1430 Sub. 702, Particella 552 Sub. 703 (che successivamente daranno origine alla Particella 1892 Sub. 701 graffata alla Particella 1893 Sub. 701 graffata alla Particella 1894 Sub. 701), Particella 552 Sub. 6, Particella 552 Sub. 7

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO TRA VIVI, stipulato il 14/02/2017 a firma di TRIBUNALE DI LECCO Codice fiscale 83011620131 ai nn. 110 di repertorio, trascritta il 18/09/2017 a Bergamo ai nn. Registro generale 41292

Registro particolare 27759, a favore di BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, contro DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da 159 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 1892 Sub. 701 graffata con Particella 1893 Sub. 701 graffata con Particella 1894 Sub. 701

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
- L'immobile ricade in area iscritta all'interno del vincolo idrogeologico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2001), con atto stipulato il 07/02/2001 a firma di NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI ai nn. 36898/8259 di repertorio, registrato il 23/02/2001 a Lecco ai nn. 390 Serie 1V, trascritto il 02/03/2001 a Bergamo ai nn. Registro Particolare 6211 Registro Generale 8307, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 552 Sub. 4 e Particella 1430, che in seguito concorreranno a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

Con il presente atto i Signori Dalmasso Carlo e Bosisio Annalisa acquistavano la piena proprietà dei beni suindicati in quota di 1/2 ciascuno dalla Signora Valsecchi Candida, nata a Rossino il giorno 23 novembre 1919.

DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2006), con atto stipulato il 22/09/2006 a firma di NOTAIO Speranza Enrica ai nn. 569/348 di repertorio, registrato il 27/09/2006 a Lecco ai nn. 8457 serie 1T., trascritto il 07/10/2006 a Bergamo ai nn. Registro Particolare 36133 Registro Generale 61513, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 552 Sub. 6 e 7, e Particella 552 Sub. 5; quest'ultima in seguito concorrerà a costituire parte degli altri beni oggetto del Pignoramento.

Con il presente atto i Signori Dalmasso Carlo e Bosisio Annalisa acquistavano la piena proprietà dei beni suindicati in quota di 1/2 ciascuno dai Signori Bonfanti Antonietta, Valsecchi Maria Grazie e Valsecchi Natale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Valsecchi Candida nata a Calolziocorte il 23 novembre 1919 C.F.: VLSCDD19S63H528I per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1966 fino al 07/02/2001), con atto stipulato il 14/06/1966 a firma di Notaio GIUSEPPE MANGIAPANE ai nn. 21348/4878 di repertorio, trascritto il 17/06/1966 a Bergamo ai nn. 10039/7856, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente

al mappale 552 Sub. 2-1430, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

- Con il presente atto Valsecchi Candida acquisiva la proprietà del suindicato bene dal Sig.r Valsecchi Francesco Giovanni, nato in 24 giugno 1879.

Valsecchi Irene nata il 14 ottobre 1911, Valsecchi Candida nata a Calolziocorte il 23 novembre 1919 C.F.: VLSCDD19S63H528I

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1972 fino al 13/12/1974), registrato il 21/03/1973 a Ponte S.Pietro ai nn. 51 vol 235, trascritto il 08/08/1973 a Bergamo ai nn. 18878/15353, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente al mappale 552 parte, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

- Con la presente successione le Signore Valsecchi Irene e Valsecchi Candida acquisivano la piena proprietà del bene suindicato così come disciplinato dal testamento pubblico del Notaio Giuseppe Mangiapane del 14 giugno 1966, passato agli atti fra vivi con verbale rep. 2386 del 22 gennaio 1973, Archivio Notarile di Bergamo, registrato a Bergamo il 30.01.1973 al n. 932 mod. 71 m. 1, trascritto a Bergamo il 26 febbraio 1973 ai nn. 7743/6994.

- La successione si apre in seguito alla morte del Sig.r Valsecchi Giovanni Francesco, nato il 24 giugno 1879, e deceduto il 15 dicembre 1972, a favore di Valsecchi Guolfaro, Valsecchi Espedito, Valsecchi Irene, Valsecchi Lanfranco, Valsecchi Rinaldo, Valsecchi Armando e Valsecchi Candida.

Valsecchi Candida nata a Calolziocorte il 23 novembre 1919 C.F.: VLSCDD19S63H528I per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 13/12/1974 fino al 07/02/2001), con atto stipulato il 13/12/1974 a firma di Notaio TEODORO BERERA ai nn. 36225/11767 di repertorio, trascritto il 01/02/1975 a Bergamo ai nn. 2029/1860, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Scheda 883 del 15 marzo 1974, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

Con il presente atto la Signora Valsecchi Irene, nata il 14 ottobre 1911 dona alla Signora Valsecchi Candida la piena proprietà nella quota di 1/2 dei succitati beni.

Valsecchi Irene nata il 14 ottobre 1911, Valsecchi Candida nata a Calolziocorte il 23 novembre 1919 C.F.: VLSCDD19S63H528I per la quota di 1/1, in forza di accettazioni di disposizioni testamentarie, identificazione di assegnazioni e cessioni di quota immobiliare (dal 13/12/1974 fino al 13/12/1974), con atto stipulato il 13/12/1974 a firma di Notaio TEODORO BERERA ai nn. 36224 di repertorio, trascritto il 01/02/1975 a Bergamo ai nn. 2028/1859, in forza di accettazioni di disposizioni testamentarie, identificazione di assegnazioni e cessioni di quota immobiliare.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Scheda 883 del 15 marzo 1974, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

Con il presente atto le Signore Valsecchi Irene e Valsecchi Candida acquisivano la piena proprietà del bene suindicato tramite accettazione delle disposizioni testamentarie da parte della Famiglia Valsecchi (Valsecchi Guolfaro, Valsecchi Espedito, Valsecchi Irene, Valsecchi Lanfranco, Valsecchi Rinaldo, Valsecchi Armando e Valsecchi Candida), seguite alla morte del Sig.r Valsecchi Giovanni Francesco, nato il 24 giugno 1879, e deceduto il 15 dicembre 1972.

Bonfanti Antonietta, nata a Monte Marenzo il 26 maggio 1925 C.F.: BNFNNT25E66F561M, per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/1980 fino al 22/09/2006), con atto stipulato il 19/03/1980 a firma di Notaio VINCENZO MANFREDI ai nn. 8772/3010 di repertorio, registrato il 28/03/1980 a Ponte S.Pietro ai nn. 571 vol. 2, trascritto il 08/04/1980 a Bergamo ai nn. 8034/6758, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Scheda 882 del 15 marzo 1974, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

Con il presente atto la Sig.ra Bonfanti Antonietta, unitamente al marito Valsecchi Giuseppe nato a Calolziocorte il 20 maggio 1921, veniva in possesso del bene suindicato dalla Signora Valsecchi Maria Luisa, nata il 27 aprile 1942.

Bonfanti Antonietta, nata a Monte Marenzo il 26 maggio 1925 C.F.: BNFNNT25E66F561M, Valsecchi Natale nato Calolziocorte il 17 maggio 1951 C.F.: VLSNTL51E17B423B, Valsecchi Maria Grazia nata a Lecco il 6 marzo 1956, C.F.: VLSMGR56C46E507Y

per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/1990 fino al 22/09/2006), registrato il 03/08/1990 a Ponte S.Pietro ai nn. 300 vol. 1990, trascritto il 06/04/1992 a Bergamo ai nn. 12681/9169, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili siti nel Comune di Calolziocorte, identificati catastalmente alla Scheda 882 del 15 marzo 1974, che in seguito concorrerà a costituire parte dei beni oggetto di Pignoramento.

- La presente successione si apriva in funzione dei soggetti suindicati per morte del Sig.r Valsecchi Giuseppe nato a Calolziocorte il 20 maggio 1921, deceduto in data 7 febbraio 1990.

- Alla presente successione ha fatto seguito l'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/10/2006 ai n. 61512/36132.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata trovata nell' archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calolziocorte l'originaria Licenza Edilizia relativa alla costruzione dei fabbricati oggetto di Pignoramento.

Viste anche le date delle provenienze si può comunque dedurre che l'epoca di edificazione degli stessi sia antecedente al 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 2202**, intestata a Valsecchi Francesco, per lavori di costruzione di un balconcino e tamponamento portico esistente con vetrate, presentata il 07/02/1972 con il n. 1990 di protocollo, rilasciata il 03/03/1972 con il n. 2202 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza Edilizia **N. 3223**, intestata a Valsecchi Candida, per lavori di formazione di servizio igienico e sistemazione interna fabbricato, presentata il 31/10/2004 con il n. 12240 di protocollo, rilasciata il 10/01/1975 con il n. 3223 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza Edilizia **N. 3363**, intestata a Valsecchi Candida, per lavori di trasformazione di porta finestra in finestra e formazione intonaco esterno, presentata il 25/02/1975 con il n. 2261 di protocollo, rilasciata il 14/03/1975 con il n. 3363 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 4135**, intestata a Valsecchi Luisa, per lavori di rifacimento solaio, formazione accesso a garage e rialzo scala nel fabbricato esistente, presentata il 14/03/1977 con il n. 2752 di protocollo, rilasciata il 20/05/1977 con il n. 4135 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 5059**, intestata a Valsecchi Giuseppe, Bonfanti Antonietta, per lavori di formazione tavolati sottotetto ad uso lavanderia e ripostiglio, presentata il 12/06/1980 con il n. 6494 di protocollo, rilasciata il 25/06/1980 con il n. 5059 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività **N. 725**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, per lavori di opere interne e sostituzione serramenti, presentata il 19/01/2001 con il n. 1509 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività **N. 752**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, per lavori di sostituzione recinzione, presentata il 05/04/2001 con il n. 7723 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 18/2003**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO ANNALISA nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, per lavori di costruzione di pensilina e parapetti di protezione, presentata il 10/12/2004 con il n. 11890 di protocollo, rilasciata il 12/06/2008 con il n. 18/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Di Inizio Attività **N. 15013**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967

C.F.: DLMCRL67C10L219U, BOSISIO ANNALISA nata a MERATE il 28/06/1977 C.F.: BSSNLS77H68F133Q, per lavori di manutenzione copertura e tinteggiatura facciate, presentata il 07/05/2010 con il n. 13752 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività **N. 12006**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere da porzione di residenza ad ufficio, presentata il 25/10/2006 con il n. 23855 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività **N. 7405**, intestata a DALMASSO CARLO nato a TORINO il 10/03/1967 C.F.: DLMCRL67C10L219U, per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio a porzione di residenza, presentata il 13/04/2015 con il n. 7405 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera n. 48 del 4 ottobre 2016.

L'immobile ricade in zona:

Art. 16 – Tessuto urbano consolidato. Zone residenziali.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

3. Zone prevalentemente residenziali estensive.

Indici e parametri.

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 0,9 mc/mq.

Sono comunque fatti salvi i volumi esistenti alla data di adozione del Pgt. E' in ogni caso ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore ad una Slp pari a 20 mq.

Altezza: non superiore a 3 piani fuori terra compreso l'eventuale piano terreno con destinazione piloty o ricovero autoveicoli.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%.

Densità arborea: non inferiore al 15%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi:

1. Uso residenziale - Residenza

2. Usi complementari alla residenza - Usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato - Usi terziari - Usi d'interesse comune

3. Usi produttivi - Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere - Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo - Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe. Modalità di attuazione degli interventi Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio attività, permesso di costruire) o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione. Prescrizioni particolari per il Tessuto urbano consolidato –Zone residenziali

a) dotazioni di servizi. L'utilizzo della capacità edificatorie delle aree segnalate con apposita grafia nelle Tavole è subordinata alla realizzazione a titolo gratuito delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indicate nel Piano dei servizi e ricomprese nella grafia di cui sopra.

b) aree ex demanio comunale. La disciplina urbanistica delle aree segnalate con apposita grafia nelle Tavole è quella risultante al momento della loro alienazione da parte dell'Amministrazione comunale.

c) area via Colli. La capacità edificatoria dell'area individuata nelle tavole con apposita grafia è pari a 2280 mc. comprensiva dei volumi esistenti. L'ambito è perequato. Le nuove costruzioni dovranno essere il più possibile addossate alle abitazioni esistenti. Per quanto non diversamente specificato valgono i parametri urbanistici ed edilizi delle zone residenziali semi-intensive.

d) condominio "abitat 67". E' ammessa la tamponatura del piano terra dell'immobile "abitat-67",

anche in deroga all' indice di fabbricabilità fondiaria di zona, ma per i soli usi da essa consentiti e qualora ciò avvenga in armonia con il progetto originale e sia contestuale al recupero di tutto l'edificio, sempre se in armonia con il progetto originario.

e) usi produttivi esistenti. Gli usi produttivi esistenti nelle zone residenziali alla data di adozione del PGT sono fatti salvi, ed è altresì possibile il loro ampliamento "una tantum" fino ad una slp pari a 30 mq, anche in deroga agli indici edificatori ed urbanistici di zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno del Pignoramento il bene principale (residenza) attualmente identificato catastalmente alla Sezione urbana RO Foglio 1 Particella 1892 Subalterno 701, Particella 1893 Subalterno 701, Particella 1894 Subalterno 701 è ancora identificato con le precedenti particelle: Foglio 1 Particella 552 Subalterno 702, Particella 1430 Subalterno 702, Particella 552 Subalterno 703.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- In tutte le pratiche edilizie presentate a partire dagli anni '70 sino al 2010 , il bene non è mai rappresentato nella sua interezza ad ogni piano. Questo fa sì che non si abbia mai il quadro generale delle opere legittimate e non; alcune opere concessionate in talune pratiche non appaiono nella rappresentazione dello stato di fatto nella pratica successiva o nello stato dei luoghi attuale; viceversa (come nell'ultima pratica del 2015 per manutenzione facciate e copertura) appaiono in stato di fatto (e/o nella realtà) configurazioni planimetriche non concessionate in precedenza.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica edilizia in sanatoria per uniformare/regolarizzare lo stato dei luoghi con quanto concessionato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia a firma di tecnico abilitato con pagamento oblazione (oblazione compresa) €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 - incongruenze fra quanto rilevato e quanto rappresentato in planimetria, sia nel mappale 1892 che nel 552 sub.6

2 - il ripostiglio rappresentato in scheda con il mappale 1894 (aggraffato con il mappale 1892 e 1893) non è rappresentato in mappa.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84

- D.lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per punto 1: aggiornamento scheda catastale e docfa (mappale 1892 e mappale 550 sub.6);
- per punto 2: inserimento in mappa del ripostiglio esterno a PT tramite pratica catastale di "tipo mappale".

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento n. 2 schede catastali (docfa) : €1.000,00
- Produzione tipo mappale per inserimento in mappa di ripostiglio esterno: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CALOLZIOCORTE VIA DON GIOVANNI MINZONI 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CALOLZIOCORTE via Don Giovanni Minzoni 1, della superficie commerciale di **322,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (ANNALISA BOSISIO)
- 1/2 di piena proprietà (CARLO DALMASSO)

Casa singola sviluppata su 5 piani con giardino, box e ripostiglio esterno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2.70 mt media (residenziale), varie altri spazi. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1892 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 130, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: da nord in senso orario, via Don Minzoni, Particella identificata al Fig. 9 mapp. 1893 (stessa proprietà), stradina via XI febbraio
- foglio 9 particella 1893 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 36, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: da nord in senso orario, Particella identificata al Fig. 9 mapp. 1892 (stessa proprietà), via Don Minzoni, Particella identificata al Fig. 9 mapp. 1894 (stessa proprietà), stradina via XI febbraio

- foglio 9 particella 1894 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 150, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
 Coerenze: da nord in senso orario, Particella identificata al Fig. 9 mapp. 1893 (stessa proprietà), via Don Minzoni, stradina via XI febbraio
- foglio 1 particella 1892-1893-1894 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria A/7, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.: BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da FUSIONE del 16/09/2015 protocollo n. LC0082696 in atti dal 16/09/2015 FUSIONE (n. 29441.1/2015)
 Coerenze: da nord in senso orario, via Don Minzoni, stradina via XI febbraio
 il compendio residenziale è accatastato in 3 mappali aggraffati fra loro (vedi estratto mappa); nello specifico residenza (1892), area inerente il pergolato (1983), cortile e ripostiglio esterno (1894).
- foglio 1 particella 552 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: T, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.: BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da VARIAZIONE del 09/09/1996 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - DIVISIONE (n. 17256.1/1996)
 Coerenze: da nord in senso orario, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 1892 (stessa proprietà), terrapieno, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 552 sub 7 (stessa proprietà)
- foglio 1 particella 552 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 24,02 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 1, piano: T, intestato a BOSISIO Annalisa nata a MERATE il 28/06/1977, C.F.: BSSNLS77H68F133Q, DALMASSO Carlo nato a TORINO il 10/03/1967, C.F.: DLMCRL67C10L219U, derivante da VARIAZIONE del 15/03/1974 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - IDENTIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 882.1/1974) e VARIAZIONE del 09/09/1996 in atti dal 11/12/1998 L.449/97 - DIVISIONE (n. 17256.1/1996)
 Coerenze: da nord in senso orario, Particella contraddistinta al Foglio 1, mapp. 552 sub 7 (stessa proprietà), terrapieno, stradina XI febbraio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è una casa singola sita in Calozliocorte alta, quasi all'altezza della frazione Rossino, raggiungibile direttamente dal centro cittadino tramite via Don Minzoni. La zona è a spiccata vocazione naturalistica e vedutistica, nonchè limitrofa a ville signorili e ad ampi spazi verdi, agricoli e pedemontani.

Il corpo di fabbrica, lambito su 3 lati da via Minzoni e dalla via pedonale XI febbraio, è disposto su cinque piani di cui tre fuoriterza, un seminterrato ed un interrato, e sfruttando i dislivelli del terreno creati dalla strada dispone di tre accessi su altrettante quote ai piani seminterrato, terra e primo. La residenza è anche dotata di giardino a quota piano terra e di adiacente locale ripostiglio.

L'accesso al fabbricato da piano terra avviene direttamente da via don Minzoni; da qui, superato il vano scala centrale, si guadagnano la zona ingresso, il corridoio, la cucina, il soggiorno e la camera da letto. Ad una quota leggermente inferiore si trovano un ulteriore camera ed un bagno. Dalla cucina si accede al suindicato giardino attraversando una veranda ed un pergolato di recente costruzione. Il ripostiglio esterno, come detto raggiungibile da giardino, si colloca nella parte terminale del lotto. La sua copertura piana, trovandosi alla stessa quota della parte alta di via Minzoni, offre la possibilità di un ulteriore accesso tramite cancello scorrevole, e con una scaletta in ferro permette il raggiungimento del piano terra/giardino.

Il piano primo è dotato di altre quattro stanze, un ripostiglio con finestra, un terzo bagno ed un balcone, il tutto collegato da un ampio corridoio.

La soffitta, che presenta altezza massima sottotravetto di culmine di 2,65 mt, è dotata di altri 4 locali, tre dei quali finiti "al rustico".

Dalla scala centrale tramite una rampa si può inoltre raggiungere al piano seminterrato un locale (a

mezza quota) cantina/taverna di circa 26 mq; scendendo poi un ulteriore rampa si guadagna la prima autorimessa. Questa presenta doppia altezza (h 3.77) e da accesso alla seconda cantina al piano interrato. Dall'esterno è inoltre raggiungibile anche il piccolo box di circa 16 mq.

L'immobile si presenta come una casa storica con un notevole potenziale architettonico ed in discreto stato di conservazione, seppur gli interventi edilizi succedutisi nel tempo non siano sempre stati coerenti con le caratteristiche architettoniche originarie. Esternamente, grazie alle recenti manutenzioni, intonaci cementizi e copertura lignea appaiono in buono stato.

Internamente le finiture sono datate, eterogenee e disarmoniche, nonchè di media qualità. I pavimenti sono in grès e ceramica così come i rivestimenti di bagni e cucini. I serramenti e le persiane sono in legno ed il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori esterni. Cantine ed autorimesse sono allo stato rustico.

Si segnalano efflorescenze e zone umide in corrispondenza dei locali a nord al piano terra (parzialmente controterra). Nei locali a piano terra "giacenti" su terreno è probabile l'assenza di vespaio areato.

Si segnala che a plafone nell'autorimessa a piano seminterrato è presente una tubazione di raccolta acque scure che si dirige verso l'esterno in corrispondenza del tornante su via Minzoni, il che fa pensare che in questo punto sia presente il collegamento della rete di scarico in fogna, ipotesi confermata dalla Proprietà.

Si segnala inoltre che avendo l'Esecutato rilevato il bene da due distinte proprietà, anche le utenze impiantistiche sono di conseguenza doppie per ogni rete (acqua, riscaldamento, etc...).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta unica realizzato in ferro con apertura scorrevole	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole, coibentazione assente	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni e pietrame, coibentazione assente; il rivestimento è in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès e ceramica; in alcune zone è presente una pavimentazione in laminato	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta unica realizzato in pvc	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucine e bagni realizzato in piastrelle di grès e ceramica	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> presente, conformità non	nella media	

rilevabile

citofonico: audio, conformità non rilevabile

nella media 

condizionamento: condizionatore ad aria con alimentazione elettrica e diffusori split; conformità non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V; conformità non rilevabile

nella media 

fognatura: con uscita sottoplafoce + sottotraccia al piano seminterrato; la rete di smaltimento è in pubblica fognatura; conformità non rilevabile

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano, conformità non rilevabile

nella media 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è da pubblico acquedotto, conformità non rilevabile

nella media 

telefonico: sottotraccia, il centralino è assente; conformità non rilevabile

nella media 

termico: tradizionale con alimentazione a gas metano e radiatori esterni; conformità non rilevabile

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in acciaio-cemento armato

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi residenziali PT	112,00	x	100 %	=	112,00
Spazi residenziali 1P	109,00	x	100 %	=	109,00
Sottotetto	108,00	x	30 %	=	32,40
Cantina/taverna seminterrata	34,00	x	35 %	=	11,90
Cantina interrata	35,00	x	30 %	=	10,50
Autorimessa 1_sub.6	39,00	x	50 %	=	19,50
Autorimessa 2_sub.7	20,00	x	40 %	=	8,00
Ripostiglio esterno	14,00	x	30 %	=	4,20
Giardino con pergolato	130,00	x	10 %	=	13,00
Balcone	7,00	x	25 %	=	1,75

Totale:	608,00	322,25
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: Casa singola età maggiore di 30 anni

Indirizzo: Località Rossino

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 272.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: valutazione e analisi prezzi medi di mercato da agenzie immobiliari del territorio

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Località Rossino - Erve - Carenno

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Casa singola condizioni normali

Indirizzo: Località Rossino

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzie immobiliari del territorio

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Località Rossino - Erve - Carenno

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto naturalistico, della panoramicità, della qualità dell'intorno, delle potenzialità del fabbricato, delle dimensioni e delle caratteristiche degli ambienti, della dotazioni di spazi aperti, delle finiture, ma anche dello stato di conservazione e di eventuali problematiche, scaturisce una valutazione di 910,00 €/mq, opportunamente moltiplicato a superfici idoneamente paramentrate a seconda della destinazione d'uso.

La valutazione tiene anche conto dei possibili lavori di messa a norma generali e specifici (tipo sanificazione ambienti umidi, adeguamenti impiantistici etc...) da operare per riqualificare gli ambienti, ma anche dei lavori di manutenzione (copertura e facciate su tutti) già eseguiti in tempi recenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 322,25 x 910,00 = **293.247,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 293.247,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 293.247,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Calolziocorte, agenzie: Calolziocorte - Lecco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	322,25	0,00	293.247,50	293.247,50
				293.247,50 €	293.247,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere dello scrivente non risulta vantaggiosa la divisione dei beni in ulteriori lotti in quanto l'operazione risulterebbe onerosa e poco vantaggiosa per la vendibilità dei beni stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 289.247,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **14%** 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: **€ 40.494,65**

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: **€ 52,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 248.700,00**

data 12/11/2018

il tecnico incaricato
ANTONIO EMANUELE FONTANA