



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Michelle Perego - tel. 0341 350794

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3
telefono: 0399241101
email: maurizio.brivio@aristudio.it
PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **6.238,00** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno non edificabile diviso in diversi mappali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1146 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 648 mq, indirizzo catastale: Via per ROGENO 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 20/01/2015
Coerenze: area demaniale, subalterni 2,1,3,4,5,6,7 ancora sub 1, subalterni 8,9,10, ancora sub. 1, subalterni 11,12, mappale 422, torrente, mappale 1147
- foglio 2 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1143, torrente, mappale 1145
- foglio 2 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1144, torrente, altra proprietà
- foglio 2 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1146, torrente, mappale 1148
- foglio 2 particella 1133 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 360, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1132, torrente, mappale 1134
- foglio 2 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1133, torrente, mappale 1135
- foglio 2 particella 1135 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

- da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1134, torrente, mappale 1136
- foglio 2 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1135, torrente, mappale 1137
 - foglio 2 particella 1137 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1136, torrente, mappale 1138
 - foglio 2 particella 1138 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1137, torrente, mappale 1139
 - foglio 2 particella 1139 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1138, torrente, mappale 1140
 - foglio 2 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1139, torrente, mappale 1141
 - foglio 2 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1140, torrente, mappale 1142,
 - foglio 2 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1141, torrente, mappale 1143
 - foglio 2 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1142, torrente, mappale 1144
 - foglio 2 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1147, torrente, mappale 1149
 - foglio 2 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1148, torrente, mappale 1130
 - foglio 2 particella 1150 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1156, torrente, mappale 1151
 - foglio 2 particella 1151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito

agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437

Coerenze: area demaniale, mappale 1150, torrente, mappale 1152

- foglio 2 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1151, torrente, mappale 1153
- foglio 2 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1152, torrente, mappale 1154
- foglio 2 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1153, torrente, proprietà di terzi
- foglio 2 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1108, torrente, mappale 1156
- foglio 2 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 100, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1155, torrente, mappale 1150

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.238,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.595,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.705,75
Data della valutazione:	07/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 17/12/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 16850 di repertorio, iscritta il 26/10/2016 a COMO ai nn. 28069/4691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 23.677,75.

Importo capitale: € 25.000,00.

Quota 49/100 del diritto di usufrutto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2015 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6517/2015 di repertorio, iscritta il 16/02/2017 a COMO ai nn. 3893/611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 46.050,00.

Quota 49/100 del diritto di usufrutto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a COMO ai nn. 5768/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.171,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2017 a firma di U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 3233/2017 di repertorio, trascritta il 19/02/2018 a Como ai nn. 4103/2829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 14/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI LECCO ai nn. 2173 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a COMO ai nn. 31990/23643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 03/03/2024 a firma di UFF. GIUD. C/O IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 707/2024 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a COMO ai nn. 10658/8140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 65761/8698 di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a COMO ai nn. 16423/10177.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1146 sub. 13 - 1147 - 1148 - 1149

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 72506/11510 di repertorio, trascritto il 22/07/2009 a COMO ai nn. 20933/13083.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 49/100 (USUFRUTTO), in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 81122/29313 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a COMO ai nn. 20647/14533.

Diritto USUFRUTTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 51/100 , in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 81122/29313 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a COMO ai nn. 20647/14533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2009), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di Notaio C, VARRICA ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 16/03/1993 a COMO ai nn. 4686/3448.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di Notaio C, VARRICA ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 16/03/1993 a COMO ai nn. 4686/3448.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1146 sub 13 - 1147 - 1148 - 1149

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione manufatti : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Sui beni oggetto di questa relazione sono presenti alcuni manufatti sparsi realizzati senza autorizzazione. I manufatti dovranno essere rimossi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **6.238,00** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno non edificabile diviso in diversi mappali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1146 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 648 mq, indirizzo catastale: Via per ROGENO 7, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 20/01/2015

Coerenze: area demaniale, subalterni 2,1,3,4,5,6,7 ancora sub 1, subalterni 8,9,10, ancora sub. 1, subalterni 11,12, mappale 422, torrente, mappale 1147

- foglio 2 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1143, torrente, mappale 1145
- foglio 2 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1144, torrente, altra proprietà
- foglio 2 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1146, torrente, mappale 1148
- foglio 2 particella 1133 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 360, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1132, torrente, mappale 1134
- foglio 2 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1133, torrente, mappale 1135
- foglio 2 particella 1135 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1134, torrente, mappale 1136
- foglio 2 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1135, torrente, mappale 1137
- foglio 2 particella 1137 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1136, torrente, mappale 1138
- foglio 2 particella 1138 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1137, torrente, mappale 1139
- foglio 2 particella 1139 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1138, torrente, mappale 1140
- foglio 2 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1139, torrente, mappale 1141

- foglio 2 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1140, torrente, mappale 1142,
- foglio 2 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1141, torrente, mappale 1143
- foglio 2 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1142, torrente, mappale 1144
- foglio 2 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1147, torrente, mappale 1149
- foglio 2 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1148, torrente, mappale 1130
- foglio 2 particella 1150 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1156, torrente, mappale 1151
- foglio 2 particella 1151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1150, torrente, mappale 1152
- foglio 2 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1151, torrente, mappale 1153
- foglio 2 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1152, torrente, mappale 1154
- foglio 2 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1153, torrente, proprietà di terzi
- foglio 2 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1108, torrente, mappale 1156
- foglio 2 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 100, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. LC0004437
Coerenze: area demaniale, mappale 1155, torrente, mappale 1150

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno avente superficie complessiva catastale pari a 6.238 mq. Una porzione di 648 mq. è, catastalmente, classificata area urbana (mapp. 1146 sub. 13). La maggior parte dell'area urbana è a verde.

L'accesso principale avviene dall'area urbana.

I vari mappali sono divisi in tre appezzamenti di terreno. In loco non è presente divisione fisica fra i vari mappali. Gli appezzamenti sono pianeggianti e prevalentemente boschivi.

Il primo appezzamento a nord è composto dai mappali 1155, 1156, 1150, 1151, 1152, 1153 e 1154. E' separato, a sud, dagli altri due appezzamenti da un'area demaniale non identificabile in loco.

Il secondo appezzamento situato a sud-est è composto dai mappali 1146 sub 13, 1147, 1148 e 1149. E' separato dal primo appezzamento a nord da area demaniale, del terzo appezzamento a ovest da altri mappali non oggetto della presente relazione (mappali 1130, 1131 e 1131). A sud il secondo appezzamento confina con il torrente Bevera.

Il terzo appezzamento situato a sud-ovest è composto dai mappali 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1148, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 e 1145. E' separato dal primo appezzamento a nord da area demaniale, del secondo appezzamento a est da altri mappali non oggetto della presente relazione (mappali 1132, 1131 e 1130). A sud il terzo appezzamento confina con il torrente Bevera.

La destinazione urbanistica dei terreni rientra prevalentemente negli "Ambiti boscati". Alla presente è allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 23/2024, rilasciato dal Comune di Costa Masnaga in data 30 luglio 2024, riportante la destinazione urbanistica di tutti i mappali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale - seminativo arborato	250,00	x	100 %	=	250,00
superficie catastale bosco ceduo	5.340,00	x	100 %	=	5.340,00
Superficie catastatale area urbana (prevalentemente prato)	648,00	x	100 %	=	648,00

Totale:	6.238,00	6.238,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel comune di Costa Masnaga, consultando agenzie on line, ho rilevato n. due terreni agricoli vendita: uno avente una superficie pari a mq. 1.064, la richiesta è di euro 15.000,00 (equivalente a circa € 14 al mq.).

uno avente una superficie pari a mq. 7.480 (mq. 5.130 mq seminativo arborato e mq. 2.350 mq boschivo), la richiesta è di euro 45.000,00 (equivalente a circa € 6 al mq.).

Non sono presenti, in zona, terreni prevalentemente boschivi.

Il sottoscritto ritiene che il prezzo medio al mq. dei terreni oggetto della presente sia pari a € 2,5 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.238,00 x 2,50 = **15.595,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.595,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.595,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio tecnico di COSTA MASNAGA

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	terreno agricolo	6.238,00	0,00	15.595,00	15.595,00
				15.595,00 €	15.595,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.595,00**

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: **€. 1.889,25**

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: **€. 10.705,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Portico e aree urbane a COSTA MASNAGA Via per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il mappale 1173 identifica l'accesso da Via per Rogeno n. 7 a un fabbricato residenziale con area di pertinenza. L'accesso è composto da area di accesso e porticato. I mappali 1172 e 1174 sono due aree urbane interne adibite a giardino / prato facenti parte dell'area di pertinenza del fabbricato.

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

- foglio 4 particella 1172 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Via per Rogeno n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/04/2006
Coerenze: mappale 1108, Via per Rogeno, mappale 1173
Si rileva che non è riportata la consistenza del bene
- foglio 4 particella 1173 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 29 mq, rendita 77,88 Euro, indirizzo catastale: Via per Rogeno, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 20/04/2006
Coerenze: mappali 1174 - 1172, via per Rogeno
- foglio 4 particella 1174 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 170 mq, indirizzo catastale: Via per Rogeno, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 21/04/2006
Coerenze: mappali 1108 - 1173 - 1105 - 1175

Immobile ristrutturato nel 200.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.245,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.108,25

Data della valutazione: 07/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2015 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6517/2015 di repertorio, iscritta il 16/02/2017 a COMO ai nn. 3893/611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 46.050,00.

Quota 49/100 del diritto di usufrutto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a COMO ai nn. 5768/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.171,49

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 17/12/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 16850 di repertorio, iscritta il 26/10/2016 a COMO ai nn. 28069/4691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 23.677,75.

Importo capitale: € 25.000,00.

Quota 49/100 del diritto di usufrutto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2017 a firma di U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 3233/2017 di repertorio, trascritta il 19/02/2018 a Como ai nn. 4103/2829, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 14/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI LECCO ai nn. 2173 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a COMO ai nn. 31990/23643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 03/03/2024 a firma di UFF. GIUD. C/O IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 707/2024 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a COMO ai nn. 10658/8140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 770,93/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 65761/8698 di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a COMO ai nn. 16423/10177.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 - 1173 - 1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 22907/100000, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 65885/8752 di repertorio, trascritto il 03/06/2006 a COMO ai nn. 19934/12407.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 - 1173 - 1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 49/100 (USUFRUTTO), in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 81122/29313 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a COMO ai nn. 20647/14533.

Diritto USUFRUTTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 51/100 , in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 81122/29313 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a COMO ai nn. 20647/14533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di Notaio Varica Carmelo ai nn. 37877 di

repertorio, trascritto il 16/03/1993 a COMO ai nn. 4686/3448.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 - 1173 - 1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3754/100000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 11/02/2005 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 62580/6800 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 a COMO ai nn. 5276/3352.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2663/100000, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 08/07/2005 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 64279/7377 di repertorio, trascritto il 30/07/2005 a COMO ai nn. 28086/17771.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2815/100000, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 13/07/2005 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 64385/7385 di repertorio, trascritto il 30/07/2005 a COMO ai nn. 28088/17772.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2493/100000, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 29922/18890 di repertorio, trascritto il 08/08/2005 a COMO ai nn. 29922/18890.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2331/100000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 12/12/2005 a firma di Notaio Carlisi Filippo ai nn. 159240/14609 di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a COMO ai nn. 286/197.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2331/100000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2005 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 12/12/2005 a firma di Notaio Carlisi Filippo ai nn. 159240/14609 di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a COMO ai nn. 286/197.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2108/100000, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2006 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 17/02/2006 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 65365/8538 di repertorio, trascritto il 08/03/2006 a COMO ai nn. 8253/5063.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2108/100000, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2006 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 17/02/2006 a firma di Notaio Barone Alberto ai nn. 65365/8538 di repertorio, trascritto il 08/03/2006 a COMO ai nn. 8253/5063.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2304/100000, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2006 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 11/02/2005 a firma di Notaio Minussi Daniele ai nn. 133458/18330 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a COMO ai nn. 11933/7293.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172, 1173,1174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati originari sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 50/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti, presentata il 29/12/1995 con il n. prot. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4095 di protocollo

Decreto sindacale di subdelega N. **AP 16/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricati esistenti, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4094 di protocollo

Concessione edilizia N. **CE 26/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo e variante CE 50/95, presentata il 27/09/2001 con il n. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. prot. 1960 di protocollo

Compatibilita' paesaggistica N. **Compatibilita' paesaggistica C 214/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, rilasciata il 10/04/2014 con il n. prot. 526 di protocollo

Denuncia Inizio Attività in Sanatoria N. **DIA in sanatoria 28/02/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/04/2014 con il n. prot. 3741 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

E' stata rilevata la mancanza del dato di superficie nella visura inerente l'area urbana identificata con il mappale 1173. L'elaborato planimetrico di detto mappale riporta una misura pari a mq. 35.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

PORTICO E AREE URBANE

DI CUI AL PUNTO A

Portico e aree urbane a COSTA MASNAGA Via per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

- 51/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 49/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il mappale 1173 identifica l'accesso da Via per Rogeno n. 7 a un fabbricato residenziale con area di pertinenza. L'accesso è composto da area di accesso e porticato. I mappali 1172 e 1174 sono due aree urbane interne adibite a giardino / prato facenti parte dell'area di pertinenza del fabbricato.

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

- foglio 4 particella 1172 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Via per Rogeno n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/04/2006
Coerenze: mappale 1108, Via per Rogeno, mappale 1173
Si rileva che non è riportata la consistenza del bene
- foglio 4 particella 1173 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/2, classe U, consistenza 29 mq, rendita 77,88 Euro, indirizzo catastale: Via per Rogeno, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 20/04/2006
Coerenze: mappali 1174 - 1172, via per Rogeno
- foglio 4 particella 1174 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 170 mq, indirizzo catastale: Via per Rogeno, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 21/04/2006
Coerenze: mappali 1108 - 1173 - 1105 - 1175

Immobile ristrutturato nel 200.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porticato	18,00	x	100 %	=	18,00
area esterna a porticato	12,00	x	100 %	=	12,00
Aree urbane adibite a giardino / prato	205,00	x	100 %	=	205,00
Totale:	235,00				235,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la tipologia del bene vengono utilizzati valori monoparametrici in base alla destinazione:

Porticato: € 500,00/ mq. - valore di stima: mq. 18 * € 500,00 = € 9.000,00

Area esterna al porticato: € 10,00 / mq - valore di stima: mq. 12 * € 10,00 = € 120,00

Aree a giardino / prato: € 25 / mq - valore di stima: mq. 205 * € 25,00 = € 5.125,00

Valore stima complessivo del lotto; € 14.245,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.245,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.245,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.245,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Como / Lecco, ufficio tecnico di Costa Masnaga, agenzie: immobiliare.it

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	Portico e aree urbane	235,00	0,00	14.245,00	14.245,00
				14.245,00 €	14.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.245,00

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: €. 2.136,75

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: €. 12.108,25

data 07/08/2024

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio