



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO POPOLARE società cooperativa

DEBITORE:

GIUDICE:  
G.O.T. Avv. Edoardo Marcellini

CUSTODE:  
Dott. Anzaldi Giuseppe

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giovanni Viganò**

CF: VGNGNN49L19F304K  
con studio in SIRONE (LC) VIA MOLTINI 1  
telefono: 031850322  
fax: 031850322  
email: geom.gvigano@gmail.com  
PEC: giovanni.vigano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **30,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità composta da ingresso con soggiorno e camera in unico locale, cucinino e piccolo servizio. Serramenti in legno con vetri, persiane in legno, porte in legno, pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, impianto elettrico non a Norma, gas metano non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SARINO 10, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.837,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.470,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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**, a favore di Credito Bergamasco spa, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 160.000.000 lire.

Importo capitale: 80.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni di cui al fg. 4 mapp. 755 sub. 7-8-9.

ISCRIZIONE NUMERO 45022/11166 del 09/11/2001

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2009 a firma di notaio Mangili ai nn. 75044/27181 di repertorio, a favore di Credito Bergamasco spa, derivante da garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU fg. 4 mapp. 755 sub. 7-8-9 ; UIU fg. 15 mapp. 1022 sub. 2 -3.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 45899/7695 DEL 23/07/2009

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Notaio Mangili ai nn. 76773/28467 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU fg. 4 mapp. 3274 sub. 2 e 3 .

ISCRIZIONE IPOTECA N. 21571/3971 DEL 23/04/2010

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP., derivante da Pignoramento uff. giudiziario UNEP di lecco.

TRASCRIZIONE N. 855/645 del 13/01/2016

### 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:

in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/09/1967 a firma di Dott. Notaio Patanè Santo ai nn. 12503/7528 rep di repertorio, registrato il 05/10/1967 a Ponte San Pietro ai nn. 561 vol. 106, trascritto il 20/10/1967 a Bergamo ai nn. 1379, in forza di atto di compravendita



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **44/71 di prot.**, per lavori di SISTEMAZIONE, presentata il 07/01/1971 con il n. 44/71 di prot. e 818/72 di protocollo, rilasciata il 30/06/1972, agibilità del 24/12/1975 con il n. 3463 di prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione di piano in Visura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rettifica piano in Visura mediante F.O.

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

Costi di regolarizzazione:

- F.O. sistemazione Scritta Piano in visura: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Dati in visura catastale - Dati di Piano

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARENNO VIA SARINO 10

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **30,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Unità composta da ingresso con soggiorno e camera in unico locale, cucinino e piccolo servizio. Serramenti in legno con vetri, persiane in legno, porte in legno, pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, impianto elettrico non a Norma, gas metano non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SARINO 10, piano: 1-2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### 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
Appartamento	30,00	x	100 %	=	30,00
Area Scoperta estena - cortile	30,00	x	3 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>30,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/08/2016)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.050,00

Agenzie Immobiliari (31/08/2016)

Valore minimo: 600,00



Valore massimo: 1.050,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato quale aspetto economico il valore di mercato basato su valori presi in base alle fonti di informazione e con metodo sintetico-compartivo. Si adottano quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità simili calcolato con medi dei valori in base alle interviste. La superficie è ragguagliata con coefficienti di abbattimento in percentuale sui mq. per destinazioni d'uso e stato di conservazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,90 x 875,00 = **27.037,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.037,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.037,50**

## 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 Carenno, agenzie: Carenno e Zone Limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carenno

#### 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	appartamento	30,90	0,00	27.037,50	27.037,50
				<b>27.037,50 €</b>	<b>27.037,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.837,50**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€ 5.367,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.470,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SARINO 10, piano: 1-2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.712,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.370,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, con contratto di affitto tipo 4-4, stipulato il 15/01/2015, con scadenza il 14/01/2019, registrato il 25/02/2015 a LECCO ai nn. 000946 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.800,00 € ANNUI

### 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**, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 160.000.000 lire.

Importo capitale: 80.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a uiu fg 4 mapp. 755 sub. 7-8-9.

ISCRIZIONE NUMERO 45022/11166 DEL 09/11/2001

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2009 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 75044/27181 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP. 755 SUB. 7-8-9- ; UIU FG. 15 MAPP. 1022 SUB. 2-3.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 45899/7695 DEL 23/07/2009

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 76773/28467 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP. 3274 SUB. 2 E 3.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 21571/3971 DEL 23/04/2010

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP., derivante da pignoramento Uff.

Giudiziario UNEP di lecco.

TRASCRIZIONE N. 855/645 DEL 13/01/2016

### 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:

Per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/09/1967 a firma di Dott. Notaio Patanè Santo ai nn. 12503/7528 di repertorio, registrato il 05/10/1967 a Ponte San Pietro ai nn. 561 vol. 106, trascritto il 20/10/1967 a Bergamo ai nn. 1379, in



forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUIRE N. N. **44/71 di Prot.**, per lavori di SISTEMAZIONE, presentata il 07/01/1971 con il n. 44/71 DI PROT E 818/72 di protocollo, rilasciata il 30/06/1972, agibilità del 24/12/1975 con il n. 3463 di prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA INDICAZIONE DI PIANO IN VISURA  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI RETTIFICA PIANO IN VISURA MEDIANTE F.O.

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

Costi di regolarizzazione:

- F.O. SISTEMAZIONE SCRITTA PIANO IN VISURA: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARENNO VIA SARINO 10

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di 1/1



di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SARINO 10, piano: 1-2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, w.c. ed una camera. Serramenti in legno con vetri, persiane in legno, porte in legno, pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, impianto elettrico non a Norma, gas metano non presente.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	47,00	x	100 %	=	47,00
area scoperta esterna - cortile	30,00	x	3 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>47,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (31/08/2016)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.050,00

agenzie immobiliari (31/08/2016)



Valore minimo: 600,00  
Valore massimo: 1.050,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato quale aspetto economico il valore di mercato basato su valori presi in base alle fonti di informazione e con metodo sintetico-compartivo. Si adottano quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità simili calcolato con medi adeguati valori in base alle interviste. La superficie è ragguagliata con coefficienti di abbattimento in percentuale sui mq. per destinazioni d'uso e stato di conservazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,90 x 875,00 = **41.912,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.912,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.912,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Carenno, conservatoria dei registri immobiliari di Carenno, ufficio tecnico di Carenno, agenzie: Carenno e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carenno

#### 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	appartamento	47,90	0,00	41.912,50	41.912,50
				<b>41.912,50 €</b>	<b>41.912,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.712,50**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€ 8.342,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.370,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via sarino 10, piano: 1-2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.187,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.350,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/11/2013, con scadenza il 19/11/2017, registrato il 19/12/2013 a LECCO ai nn. 5209 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2.400,00 € ANNUI

### 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**, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 160.000.000 lire.

Importo capitale: 80.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP. 755 SUB. 7-8-9.

ISCRIZIONE NUMERO 45022/11166 DEL 09/11/2001

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2009 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 75044/27181 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP 755 SUB. 7-8-9 ; UIU FG. 15 MAPP. 1022 SUB. 2-3.

ISCRIZIONE DI IPOTECA N. 45899/7695 DEL 23/07/2009

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 76776/28467 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP 3274 SUB. 2-3.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 21571/3971 DEL 23/04/2010

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP., derivante da Pignoramento uff. giudiziario UNEP di lecco.

TRASCRIZIONE N. 855/645 DEL 13/01/2016

### 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:

Per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/09/1967 a firma di Dott. Notaio Patanè Santo ai nn. 12503/7528 di repertorio, registrato il 05/10/1967 a Ponte San Pietro ai nn. 561 vol. 106, trascritto il 20/10/1967 a Bergamo ai nn. 1379, in



forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUIRE N. N. **44/71 di prot.**, per lavori di SISTEMAZIONE, presentata il 07/01/1971 con il n. 44/71 DI PROT E 818/72 di protocollo, rilasciata il 30/06/1972, agibilità del 24/12/1975 con il n. 3463 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA INDICAZIONE ID PIANO IN VISURA  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI RETTIFICA PIANO IN VISURA  
MEFIANTE F.O.

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

Costi di regolarizzazione:

- F.O. SISTEMAZIONE SCRITTA PIANO IN VISURA: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARENNO VIA SARINO 10

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARENNO via sarino 10, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1





di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 755 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via sarino 10, piano: 1-2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UIU composta da ingresso, soggiorno con cottura, w.c. e camera; presente serramenti in legno con vetri e persiane in legno, pavimentazione in ceramica e mattonelle, porte in legno, impianto elettrico non a norma e non presente gas metano.

Presente nella scheda piano sottotetto rustico.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
sottotetto	56,00	x	40 %	=	22,40
area scoperta esterna - cortile	30,00	x	3 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>				<b>79,30</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Agenzia delle entrate (31/08/2016)  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.050,00  
agenzie immobiliari (31/07/2016)  
Valore minimo: 600,00  
Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,30 x 875,00 = **69.387,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.387,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.387,50**

## 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 Carenno, agenzie: Carenno e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carenno

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	appartamento	79,30	0,00	69.387,50	69.387,50
				<b>69.387,50 €</b>	<b>69.387,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.187,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 13.837,50**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.350,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a CARENNO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3962 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 124, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,38 €.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.200,00
Data della valutazione:	02/09/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE, con atto stipulato il 13/04/1973 a firma di NOTAIO CORNELIO ai nn. 58654 REP di repertorio, registrato il 22/03/1973 a LECCO ai nn. 5156 VOL. 301, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**BENI IN CARENNO**



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CARENNO per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3962 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 124, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,38 €.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno posto su due livelli, una parte presenta battuto di cls e l'altra manto erboso. Dislivello terreno compensato da scalinata in cls.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

## 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 Carenno, agenzie: Carenno e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carenno

#### 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	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				<b>6.500,00 €</b>	<b>6.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Valutazione del terreno in oggetto eseguita a corpo. Si è considerato un valore in base alla posizione e tipologia del terreno stesso ed in base alla sua superficie considerando l'utilizzo dello stesso terreno.

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: **€ 6.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 1.300,00**

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: **€ 5.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 5

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

**A** strada a CARENNO per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3273 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 68, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,33 €.
- foglio 9 particella 4628 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 17, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,08 €.
- foglio 9 particella 4629 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.400,00
Data della valutazione:	02/09/2016

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

TRATTASI DI STRADA ACCESSO FABBRICATI.

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE, con atto stipulato il 13/03/1973 a firma di NOTAIO CORNELIO ai nn. 58654 di repertorio, registrato il 01/09/1973 a LECCO ai nn. 5156 VOL. 301, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]



BENI IN CARENNO

**STRADA**

DI CUI AL PUNTO A

**strada** a CARENNO per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3273 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 68, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,33 €.
- foglio 9 particella 4628 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 17, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,08 €.
- foglio 9 particella 4629 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 2, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreni adibiti a strada di accesso a lotti. Mappali adibiti in n. 3 per un totale di mq. 87.00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

**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 Carenno, agenzie: Carenno e Agenzie Limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carenno

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	strada	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di strada accesso a lotti, si è considerata la condizione attuale dei beni, lo stato in cui si presenta e la dimensione degli stessi in base a valori catastali.

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: **€ 3.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 600,00**

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: **€ 2.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 6

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

**A** rustico a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5365 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via pertus, piano: s1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 120.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
TRATTASI DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:**

Per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA, con atto stipulato il 26/07/1971 a firma di NOTAIO BERERA ai nn. 26586/9173 di repertorio, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 20/2009 e successive varianti, per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE, presentata il 26/05/2009 con il n. 2235 di protocollo, rilasciata il 14/07/2009 con il n. 3010 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA**

BENI IN CARENNO VIA PERTUS

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5365 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via pertus, piano: s1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in corso di costruzione, presenti muri perimetrali eseguiti in poroton, pilastri in cemento, riquadrature porte e finestre, copertura presente con manto in tegole. edificio da completare e finire. nessun impianto presente, nessun opera di finitura presente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	150,00	x	100 %	=	150,00
PIANO TERRA	100,00	x	100 %	=	100,00
TERRENO SCOPERTO	250,00	x	20 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>500,00</b>				<b>300,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è considerato quanto ad oggi presente come lavori eseguiti su bene in costruzione, materiali, posizione, struttura, dimensioni e si è considerato un valore di prezzo unitario €/mq. tenendo presente anche il costo per completare l'immobile oggetto di costruzione. Si è valutato quindi per il bene a rustico di attribuire un importo pari a 500,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 500,00 = **150.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E ZONE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

### 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	rustico	300,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				<b>150.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>

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: € **150.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: € **30.000,00**

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: € **120.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 7

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

**A** rustico a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5367 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PERTUS, piano: S1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 175.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 140.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
TRATTASI DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA, con atto stipulato il 02/09/2016 a firma di NOTAIO BERERA ai nn. 26586-9173 di repertorio, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 20/2009 e successive varianti, per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE, presentata il 26/05/2009 con il n. 2235 di protocollo, rilasciata il 14/07/2009 con il n. 3010 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
[REDAZIONE]



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

BENI IN CARENNO VIA PERTUS

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5367 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PERTUS, piano: S1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in corso di costruzione, presenti muri perimetrali eseguiti in poroton, pilastri in cemento, riquadrature porte e finestre, copertura presente con manto in tegole. edificio da completare e finire. nessun impianto presente, nessun opera di finitura presente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	150,00	x	100 %	=	150,00
PIANO TERRA	150,00	x	100 %	=	150,00
TERRENO SCOPERTO	250,00	x	20 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>550,00</b>				<b>350,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è considerato quanto ad oggi presente come lavori eseguiti su bene in costruzione, materiali, posizione, struttura, dimensioni e si è considerato un valore di prezzo unitario €/mq. tenendo presente anche il costo per completare l'immobile oggetto di costruzione. Si è valutato quindi per il bene a rustico di attribuire un importo pari a 500,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 500,00 = **175.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 175.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175.000,00**

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E AGENZIE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

### 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	rustico	350,00	0,00	175.000,00	175.000,00
				<b>175.000,00 €</b>	<b>175.000,00 €</b>

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: € 175.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: € 35.000,00

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: € 140.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 8

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

**A** cascina a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5183 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: via pertus 51, piano: t-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>175,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE, con atto stipulato il 26/07/1971 a firma di NOTAIO BERERA ai nn. 26586-9173 di repertorio, in forza di ATTO DI CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. P.E. 4/84, per lavori di LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE, presentata il 28/11/1984 con il n. 2692 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**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

### BENI IN CARENNO VIA PERTUS **CASCINA** DI CUI AL PUNTO A

**cascina** a CARENNO VIA PERTUS, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5183 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: via pertus 51, piano: t-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato adibito a cascina, fabbricato rurale, presente due piani, piano terra e piano primo, accesso tramite scala esterna, adibito a deposito attrezzi e fienile soprastante ed altro inerente l'agricoltura.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	50,00	x	100 %	=	50,00
PIANO PRIMO	50,00	x	100 %	=	50,00
AREA DI PERTINENZA	500,00	x	15 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>600,00</b>				<b>175,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è considerato quanto ad oggi presente e realizzato come fabbricato rurale e in base alle dimensioni e si è considerato un valore di prezzo unitario €/mq. Si è valutato quindi per il bene con tale destinazione considerando un importo pari a 500,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,00 x 500,00 = **87.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.500,00**

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E AGENIZE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

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	cascina	175,00	0,00	87.500,00	87.500,00
				<b>87.500,00 €</b>	<b>87.500,00 €</b>

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: **€ 87.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 17.500,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 9

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

**A** villa singola a CARENNO VIA FRACETTA 1/b, della superficie commerciale di **311,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70 M. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1022 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1/B, piano: S1-T-1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **25,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1022 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1/B, piano: S1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>311,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 420.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 336.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Immobile occupato da un figlio dell'esecutato.

### 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 15/07/2009 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 75044/27181 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a UIU. FG 4 MAPP. 755 7-8-9 E UIU. FG. 15 MAPP. 1022 SUB. 2-3.

ISCRIZIONE IPOTECA N 45899/7695 DEL 23/07/2009

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

pignoramento, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP., derivante da PIGNORAMENTO UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI LECCO. TRASCRIZIONE N. 855/645 DEL 13/01/2016

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/04/1972 a firma di NOTAIO MANFREDI ai nn. 2989-1231 di repertorio, registrato il 08/04/1972 a PONTE SAN PIETRO ai nn. 2036 VOL. 107, in forza di COMPRAVENDITA

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE N. **PE 3/85**, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO, presentata il 07/02/1985, rilasciata il 23/03/1985 con il n. 251 di



protocollo, agibilità del 17/06/1997 con il n. 1880 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARENNO VIA FRACETTA 1/B

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CARENNO VIA FRACETTA 1/b, della superficie commerciale di **311,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70 M. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1022 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1/B, piano: S1-T-1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UIU composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un w.c. al piano terra il tutto più balconi; una cantina un locale lavanderia e disimpegno più un box doppio al locale p.s1 e due camere più un bagno, disimpegno e sottotetto con presenza di balcone al piano primo; immobile presenta pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica come i rivestimenti presenti in ceramica, impianto elettrico presente e impianto di riscaldamento tramite radianti, serramenti con vetri in legno e persiane in legno, presente area adibita a spazio manovra e giardino all'interno della proprietà, area completamente recintata e piantumata. Presenta porte interne in legno e porta basculante box.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	100,00	x	50 %	=	50,00
PIANO TERRA	150,00	x	100 %	=	150,00
PIANO PRIMO	80,00	x	100 %	=	80,00
BALCONI	30,00	x	35 %	=	10,50
TERRENO ESTERNO MA INTERNO ALLA PROP.	300,00	x	7 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>660,00</b>				<b>311,50</b>

#### ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **25,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1022 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1/B, piano: S1.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE (31/08/2016)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE (31/08/2016)

Valore minimo: 1.150,00



Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato quale aspetto economico il valore di mercato basato su valori presi in base alle fonti di informazione e con metodo sintetico-compartivo. Si adottano quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità simili calcolato con medi adeguati valori in base alle interviste. La superficie è ragguagliata con coefficienti di abbattimento in percentuale sui mq. per destinazioni d'uso e stato di conservazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	311,50	x	1.250,00	=	<b>389.375,00</b>
Valore superficie accessori:	25,00	x	1.250,00	=	<b>31.250,00</b>
					<b>420.625,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 420.625,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 420.625,00</b>

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E AGENZIE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

#### 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	311,50	25,00	420.625,00	420.625,00
				<b>420.625,00 €</b>	<b>420.625,00 €</b>

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: € **420.625,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: € **84.125,00**

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: € **336.500,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 10

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

**A** rustico a CARENNO VIA FRACETTA, della superficie commerciale di **349,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

EDIFICIO IN COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5526 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA FRACETTA, piano: T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>349,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 174.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 139.680,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

EDIFICIO IN COSTRUZIONE

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE ID QUOTA E DIVISIONE, con atto stipulato il 13/03/1973 a firma di NOTAIO ORLANDO ai nn. 58654 di repertorio, registrato il 22/03/1973 a LECCO ai nn. 5156 VOL 301, in forza di CESSIONE ID QUOTA E DIVISIONE

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE. 19/2009, per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, presentata il 26/05/2009 con il n. 2263 di protocollo, rilasciata il 18/06/2009 con il n. 2642 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CARENNO VIA FRACETTA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CARENNO VIA FRACETTA, della superficie commerciale di **349,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
EDIFICIO IN COSTRUZIONE

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

- foglio 4 particella 5526 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA FRACETTA, piano: T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in corso di costruzione, presenti muri perimetrali eseguiti in poroton, pilastri in cemento, copertura presente con manto in tegole. edificio da completare e finire. nessun impianto presente, nessun opera di finitura presente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	125,00	x	100 %	=	125,00
PIANO TERRA	125,00	x	100 %	=	125,00
TERRENO ESTERNO	496,00	x	20 %	=	99,20
<b>Totale:</b>	<b>746,00</b>				<b>349,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è considerato quanto ad oggi presente come lavori eseguiti su bene in costruzione, materiali, posizione, struttura, dimensioni e si è considerato un valore di prezzo unitario €/mq. tenendo presente anche il costo per completare l'immobile oggetto di costruzione. Si è valutato quindi per il bene a rustico di attribuire un importo pari a 500,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 349,20 x 500,00 = **174.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 174.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 174.600,00**

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E AGENZIE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

### 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	rustico	349,20	0,00	174.600,00	174.600,00
				<b>174.600,00 €</b>	<b>174.600,00 €</b>

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: € **174.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: € **34.920,00**

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: € **139.680,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2016

## LOTTO 11

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

**A** villa singola a CARENNO VIA FRACETTA 1, della superficie commerciale di **225,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3274 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1, piano: S1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **21,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3274 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1, piano: S1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>225,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>21,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 308.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 246.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/09/2016</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2013, con scadenza il 31/10/2017, registrato il 28/11/2013 a LECCO ai nn. 4858 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.000,00 € ANNUI.

### 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 25/03/2010 a firma di NOTAIO MANGILI ai nn. 76773/28467 di repertorio, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a UIU FG. 4 MAPP. 3274 SUB. 2-3.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 21571/3971 DEL 23/04/2010

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

pignoramento, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP, derivante da PIGNORAMENTO UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP DI LECCO. TRASCRIZIONE N. 855/645 DEL 13/01/2016

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

Per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE, con atto stipulato il 13/03/1973 a firma di NOTAIO ORLANDO ai nn. 58654 di repertorio, registrato il 22/03/1973 a LECCO ai nn. 5156 VOL. 3001, in forza di CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



LICENZE DI COSTRUIRE N. REG. COST. N 226, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO, presentata il 14/09/1974, rilasciata il 19/04/1975, agibilità del 08/10/1977

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARENNO VIA FRACETTA 1

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CARENNO VIA FRACETTA 1, della superficie commerciale di **225,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3274 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1, piano: S1-T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media





esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UIU composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno più disimpegno e balcone/portico al piano terra; ripostiglio, locale caldaia e lavanderia più box al piano s1. Pavimentazione in ceramica, serramenti in legno con vetri, persiane in legno, porte interne in legno, basculante box in alluminio, presente impianto elettrico e presente riscaldamento mediante radianti; tinteggiatura pareti con pittura. Presente area cintata di pertinenza esterna adibita a giardino e spazio manovra auto piazzale il tutto completamente recintato e piantumato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	101,00	x	50 %	=	50,50
PIANO TERRA	144,00	x	100 %	=	144,00
BALCONI/PORTICATO	21,00	x	30 %	=	6,30
TERRENO / GIARDINO INTERNO ALLA PROP.	350,00	x	7 %	=	24,50
<b>Totale:</b>	<b>616,00</b>				<b>225,30</b>

#### ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **21,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3274 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FRACETTA 1, piano: S1.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIE IMMOBILIARI (31/08/2016)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE (31/08/2016)

Valore minimo: 1.150,00



Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato quale aspetto economico il valore di mercato basato su valori presi in base alle fonti di informazione e con metodo sintetico-compartivo. Si adottano quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità simili calcolato con medi dei valori in base alle interviste. La superficie è ragguagliata con coefficienti di abbattimento in percentuale sui mq. per destinazioni d'uso e stato di conservazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	225,30	x	1.250,00	=	<b>281.625,00</b>
Valore superficie accessori:	21,50	x	1.250,00	=	<b>26.875,00</b>
					<b>308.500,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 308.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 308.500,00**

## 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 CARENNO, agenzie: CARENNO E AGENZIE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CARENNO

#### 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	225,30	21,50	308.500,00	308.500,00
				<b>308.500,00 €</b>	<b>308.500,00 €</b>

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: € **308.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: € **61.700,00**

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: € **246.800,00**

data 02/09/2016

il tecnico incaricato  
Geom. Giovanni Viganò

